

**TARTU ÜLIKOOL**  
**ÕIGUSTEADUSKOND TALLINNAS**  
**Eraõiguse osakond**

**Erkki-Leev Ventsel**

**Arhitekti isiklik õigus teose puutumatusele**

**Magistritöö**

**Juhendaja**  
*magister iuris* **Eeva Mägi**

**Tallinn**

**2020**

# Sisukord

Sissejuhatus .....	3
1. Arhitekti autoriõigused autoriõiguse seaduse alusel .....	8
1.1. Arhitekti looming kui teos autoriõiguse seaduse mõttes .....	8
1.2. Arhitekti varalised autoriõigused .....	10
1.2.1. Reprodutseerimise õigus .....	11
1.2.2. Arhitektuurse projekti teostamise õigus .....	11
1.2.3. Arhitekti varalised autoriõigused lepingus .....	13
1.3. Arhitekti isiklikud autoriõigused .....	15
1.3.1. Arhitekti isiklik õigus teose puutumatusele ja lisadele .....	15
1.3.2. Arhitekti isiklik õigus teose avalikustamisele .....	18
1.3.3. Arhitekti isiklik õigus teos tagasi võtta .....	19
1.3.4. Arhitekti isiklikud autoriõigused lepingus .....	19
2. Arhitekti huvid vs riigi huvid vs tellija huvid .....	23
2.1. Arhitekti huvid vs riigi huvid .....	23
2.2. Arhitekti huvid vs tellija huvid .....	25
3. Arhitekti isikliku õiguse teose puutumatusele rikkumine .....	28
4. Arhitekti õiguskaitsevahendid autoriõiguste rikkumise korral .....	33
4.1. Tsiviilõiguslikud õiguskaitsevahendid .....	33
4.2. Karistusõiguslikud meetmed .....	38
5. Arhitekti isikliku õiguse teose puutumatusele käsitus praktikas .....	40
5.1. Hüpeteetiline kohtuvaidlus arhitektuuriteose omaniku ja arhitekti vahel .....	48
5.2. Arhitektuurikonkursi võidutöö lõpetamine kolmanda isiku poolt .....	53
5.3. Autoriõiguse seaduse muutmise ja ettepanekud .....	56
Kokkuvõte .....	63
Architect's moral right of integrity .....	68
Kasutatud allikad .....	74

## Sissejuhatus

Kui külastame mõnda hoonet ja liigume ringi erinevates ruumides, siis mõtleme selle peale, et mis otstarbel neid ruume kasutatakse, kes seal elab ja võib-olla ka sellele, kes on hoone omanik. Vähem teadvustatakse endale seda, et tegelikult on iga hoone kellegi poolt loodud kunstiteos. Arhitektide poolt kavandatud majadele tekivad sama moodi autoriõigused, nagu skulptorite tehtud kujudele ja kunstnike maalitud piltidele. Kusjuures autoriõigustega ei ole kaitstud ainult ehitised vaid ka muu arhitekti looming.<sup>1</sup> Autoriõiguse seaduse (edaspidi nimetatud „AutÕS“) § 4 lg 3 punkti 14 kohaselt tekib autoriõigus järgmistele teostele: arhitektuurne graafika (joonistused, eskiisid, skeemid, joonised, plaanid, projektid jm), projekti sisu lahtimõtestavad seletuskirjad, tekstilisad, programmid, arhitektuursed plastikateosed (mudelid, maketid jm), arhitektuuri- ja maastikuarhitektuuriteosed (hooned, rajatised, pargid, haljasalad jm), linnaehitusansamblid ja kompleksid.<sup>2</sup> Loetelus on toodud kõige sagedasemad arhitekti loomingu vormid, kuid lisaks nimetatud vormidele võib arhitekti looming esineda ka teistes vormides.<sup>3</sup>

Autoriõiguse seaduse eesmärki on kirjeldatud AutÕS §-s 1 järgmiselt: „Tagada kultuuri järjepidevus ja kultuurisaavutuste kaitse, autoriõigusel põhinevate tootmisharude ja rahvusvahelise kaubanduse areng ning luua autoritele, teose esitajatele, fonogrammitootjatele, televisiooni- ja raadioteenuse osutajatele, filmi esmasalvestuse tootjatele, andmebaasi tegijatele ning teistele käesolevas seaduses nimetatud isikutele soodsad tingimused teoste ja muude kultuurisaavutuste loomiseks ja kasutamiseks.“ Eesti Vabariigi kohustus autoreid kaitsta tuleneb juba põhiseadusest (edaspidi nimetatud „PS“), kus § 39 sätestatakse, et autoril on võõrandamatu õigus oma loomingule ja riik kaitseb autori õigusi.<sup>4</sup> Lisaks on Eesti Vabariik liitunud Berni kirjandus- ja kunstiteoste kaitse konventsiooniga, milles kehtestatakse liikmesriikidele autoriõiguste kaitsmise miinimumtingimused.

Autoriõiguste olulisust on rõhutatud ka Euroopa Liidu tasandil. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiivi 2001/29/EÜ põhjendustes on ära märgitud, et liikmesriikide autoriõigust ja sellega kaasnevat õigusi käsitlevate seaduste ühtlustamine aitab tagada siseturul moonutamata

---

<sup>1</sup> Ventsel, E.-L. Arhitekti õigus teose puutumatusel autoriõiguse seaduse ning autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu alusel, uurimistöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2016, lk 3.

<sup>2</sup> Autoriõiguse seadus RT I 1992, 49, 615; RT I, 27.11.2018, 3.

<sup>3</sup> K. Saar. Arhitekti loometöö tulemuste õiguskaitse. Juridica X/2002, lk 670.

<sup>4</sup> Eesti Vabariigi põhiseadus RT 1992, 26, 349; RT I, 15.05.2015, 2.

konkurentsi. Suurema õiguskindluse ja intellektuaalomandi kõrgetasemelise kaitse kaudu soodustab autoriõiguse ja sellega kaasnevate õiguste ühtlustatud õigusraamistik olulisi investeeringuid loovusse ja uuenduslikkusse, sealhulgas võrkude infrastruktuuri, ning toob omakorda kaasa Euroopa tööstuse kasvu ja konkurentsivõime suurenemise.<sup>5</sup>

Autoriõiguse seaduse tähenduses loetakse teoseks mis tahes originaalset tulemust kirjanduse, kunsti või teaduse valdkonnas, mis on väljendatud mingisuguses objektiivses vormis ja on selle vormi kaudu tajutav ning reprodutseeritav kas vahetult või mingi tehnilise vahendi abil. Teos on originaalne, kui see on autori enda intellektuaalse loominguga tulemus.<sup>6</sup> Euroopa Kohtu praktika kohaselt on teos (intellektuaalne looming) originaalne, kui see peegeldab autori isikupära ja selles ilmnevad tema vabad ja loomingulised valikud teose loomisel.<sup>7</sup> Üldjuhul ei teki tänapäeval selle üle diskussiooni, kas alles valminud uusehitis on teos autoriõiguse seaduse tähenduses, kuid see ei ole alati nii olnud.

Enne Berni konventsiooni vastuvõtmist võis Euroopa riikides leida arhitektuuri õiguskaitse osas erinevaid lähenemisi. Kuna arhitektuur kui kunstiliik on oma olemuselt ehituslik-ratsionaalne, siis arutlesid konventsiooni liikmesriigid pikka aega, kas arhitektuur võiks olla näiteks maalikunstiga võrdväärne kunstiliik. Samuti diskuteeriti selle üle, kas hoonet ennast tuleks käsitleda teosena või siiski ainult puhtpraktilise objektina. Enamikes riikides, kus enne Berni konventsiooni vastuvõtmist tunnustati arhitektuuri kunstiliigina ja millele kohaldati vastavalt autoriõiguse seaduse sätteid, ei laienenud õiguskaitse ehitisele endale vaid ainult arhitekti koostatud joonistele ja eskiisidele. Näiteks ei peetud autoriõiguste rikkumiseks seda, kui hoone ehitati arhitekti jooniste alusel valmis ilma antud arhitekti loata. Lõpuks leiti siiski, et ka valmis ehitise on teos, mis peab olema kaitstud autoriõigustega. 1896. a toimunud Pariisi konventsiooni protokollis lisati ka hoone (lähtuvalt AutÕS § 4 p 14 sätestatust tähistatakse edaspidi väljendiga „arhitektuuriteos“ vaid hooneid, rajatisi jne) Berni konventsiooniga kaitstavate teoste hulka.<sup>8</sup> Praegusel hetkel on Eesti õiguskorras autoriõigustega kaitstud lisaks valminud hoonele kõik arhitektuuriteose loomise erinevatel etappidel valminud teosed või teose osad, mis tundub meile tavapärane ja loogiline. Üsna harjumatu tundub mõte, et olukord võiks kuidagi teisiti reguleeritud olla.

---

<sup>5</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/29/EÜ. Põhjenduste lg 1 ja 4.

<sup>6</sup> Autoriõiguse seadus RT I 1992, 49, 615; 19.03.2019, 55, § 4 lg 2.

<sup>7</sup> Euroopa Kohtu 1. detsembri 2011. a otsus kohtuasjas nr C-145/10, *Painer*, p 94.

<sup>8</sup> Ricketson, S. Ginsburg, S.C. International Copyright and Neighbouring Rights. The Berne Convention and Beyond. 2nd. Ed. New York, 2006, lk 10 ja 440-441.

Arhitektuur paistab võrreldes paljude teiste kunstivaldkondadega silma paratamatusega, et arhitektil ei ole oma loometöös kunagi täielikku vabadust. „Asi on selles, et arhitektuur – nagu näiteks muusika või maalikunst – ei kuulu ainuüksi kunstivalda. Ta kuulub ka tehnika ja sealtkaudu teaduse valda. Peale selle on tal veel kõlbeline, see tähendab sotsiaalne mõõde, millest ta ei saa end „puhaste kunstide“ kombel lahti kiskuda.“<sup>9</sup> Tavaolukorras peab arhitekt arvestama paljude kitsendustega, mis tulenevad nii avalikust huvist, omaniku/tellijä huvist või sootuks füüsikaseadustest. Hoonet peab saama lisaks vaatamisele ka sihipäraselt kasutada. Kui maali peal võib kunstnik maja õhku seisma joonistada, siis arhitekt hooneid nii projekteerida ei saa, kuna tema loominguga lõpptasemeks on valmis ehitatud hoone ja füüsikareeglite kohaselt seda õhku seisma panna ei ole võimalik.<sup>10</sup> Siinkohal saab arhitekti loominguga seoses tuua paralleeli tööstusdisainilahendusest – tööstusdisaini kaitse seaduse (edaspidi nimetatud „TDKS“) § 4 lõike 1 kohaselt on tööstusdisainilahendus on toote tasapinnaline või ruumiline väliskujundus ja sama paragrahvi lõike 3 kohaselt käsitletakse tootena nii iseseisvat toodet kui ka toote neid tagavaraosasid ja koostusid, mis tootesse paigutatuna jäävad selle toote tavakasutuses väliselt vaadeldavaks. Keskne rõhk on sõnal „toode“, ehk ka tööstusdisainilahenduse looja ei ole oma loometöös täiesti vaba, sest toote kujunduse väljatöötamisel peab säilima vastava toote esialgne funktsionaalsus. Erinevalt arhitektist ei ole aga kaitstud disaineri poolt loodu tervikuna. TDKS § 9 punkti 1 kohaselt õiguskaitset tööstusdisainilahendusele, mis tuleneb üksnes toote tehnilisest otstarbest, ehk siis kuigi nii arhitektil kui ka disaineril on oma loometöös teatud piirid ees, siis hinnatakse tööstusdisainilahenduste puhul rangelt seda, kui vaba on olnud disainer disaini loomisel ja mis on puhtalt dikteeritud toote tehnilisest funktsioonist.

Tabavalt on arhitektuuri olemust kirjeldanud K. Saar: „Arhitektuuris vastanduvad ühiskonna vajadused ja võimalus üksikisiku soovide ka nägemustega. Arhitektuuri võiks nimetada ka tehiskeskkonna kujundajaks, mis läbi oma tegevuse loob ühiskonnale olulist kultuurilist väärtust. Tehiskeskkond on siin kui füüsiline keskkond laiemas tähenduses ja hõlmab endas seega nii konkreetse hoone ehitamist, kui ka hoonega kaasnevate mõjude analüüsi, mõtetegevust ja loomingut, kuidas võiks välja näha inimtegevust ümbritsev keskkond

---

<sup>9</sup> Alver, A. Kaasik, V. Trummal. T. „Üle majade“. Tallinn, 1999, lk 11.

<sup>10</sup> Ventsel, E.-L. Arhitekti õigus teose puutumatusele autoriõiguse seaduse ning autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu alusel, uurimistöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2016, lk 3.

ja kuidas oleks seda võimalik kujundada selliselt, et tulemus oleks visuaalselt auditav, funktsionaalselt kasutatav, tehniliselt teostatav ja lihtne ja ökonoomiliselt hooldatav ehitus.“<sup>11</sup>

Ka riik võib läbi oma organite olla tellijaks ja tellida arhitekti käest arhitektuurse projekti hoone ehitamiseks. Erinevuseks erasektoriga on asjaolu, et tellimisprotsessi lisandub hankemenetlus riigihangete seaduse (edaspidi nimetatud „RHS“) mõistes. RHS küll ei reguleeri eriseadusena riigi (tellija) ja arhitekti (autori) vahelisi autoriõigustega seotud küsimusi, kuid sisaldab siiski mõningaid sätteid, mis on otseselt või kaudselt seotud autoriõigustega. Euroopa Liidu kehtiva õiguse kohaselt mõeldakse hangete all ehitustööde, asjade või teenuste hankimist riigihankelingu alusel avaliku sektori hankijate valitud ettevõtjatelt, olenemata sellest, kas kõnealused ehitustööd, asjad või teenused teenivad avalikke huve. Lihtsustatult võib öelda, et riigihange hankija poolt läbiviidav menetlus, mille eesmärk on (riigi)hankelingu sõlmimine.<sup>12</sup> RHS § 4 punktis 16 on täpsustatud, et riigihange on asja ostmise, teenuse tellimise, ideekavandi saamine, ehitustöö tellimine või kontsessioonilepingu sõlmimine hankija poolt. Arhitekti loodavat autoriõigustega kaitstud projekti ei ole hanke mõiste seletuses eraldi välja toodud, kuid siiski tehakse praktikas arhitektuurse lahenduse leidmiseks riigihankeid. Et aru saada miks, tuleb natuke lähemalt uurida Euroopa Liidu ja Eesti Vabariigi kehtivat õigust.

Ehitustöö tähendab Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiivi 2014/24/EL (edaspidi nimetatud ka „hankedirektiiv“) järgi ehitus- või tsiviilehitustööde tulemust tervikuna, millel on iseseisev majanduslik või tehniline otstarve.<sup>13</sup> Hankedirektiivi artikli 2 lg 1 punkti 6 kohaselt on ehitustööde riigihankelingu hankedirektiiv, mille esemeks on mh ehitustöö tegemine koos projekteerimisega. Viite projekteerimisele leiame ka RHS § 8 lõikest 5. Kokkuvõtvalt võib öelda, et ehitustööde hankedirektiiviga on hõlmatud ka ehitustöödele eelnevad projekteerimis- ja ettevalmistustööd.<sup>14</sup> Ehitusprojekt on ehitusseadustiku kohaselt projekteerimise käigus koostatud dokument või dokumentide kogum, mis sisaldab ehitamiseks vajalikku teavet ning ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostajal peab olema arhitekti kvalifikatsioon.<sup>15</sup> Arhitektuurne projekt on üks osa ehitusprojektist ja järelikult, kui riik tellib arhitektilt arhitektuuri alase töö, siis tuleb seda tehes arvestada nii autoriõiguseid kui ka riigihankeid puudutavate õigusaktidega. Riigil on oluline roll ühiskonna käitumismallide kujundamisel,

<sup>11</sup> Saar, K. Arhitektuuriteose õiguskaitse: põhjendused, võimalused ja probleemid, magistr töö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2010, lk 3-4.

<sup>12</sup> Minumets, D. Kulm, P. Riigihangete õigus. Kirjastus Juura 2014, lk 19.

<sup>13</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/24/EL, riigihangete kohta ja direktiivi 2004/18/EÜ kehtetuks tunnistamise kohta, Euroopa Liidu Teataja L 94/65, 28.03.2014, Artikkel 2 lg 1 p 7.

<sup>14</sup> Minumets, D. Kulm, P. Riigihangete õigus. Kirjastus Juura 2014, lk 65.

<sup>15</sup> Ehitusseadustik RT I, 05.03.2015, 1; RT I, 01.02.2019, 5. § 5, § 24 lg 2 p 2 ja lg 3<sup>1</sup>.

sellest tulenevalt on autori hinnangul oluline analüüsida ka riigi käitumist olukordades, mis puudutavad arhitekti autoriõiguseid ning võrrelda seada eraõiguslike tellijate käitumisega.

Käesoleva magistritöö peamiseks uurimisesemeks on arhitekti õigus teose puutumatusle ja teose lisadele. Uurimisesemega kaasneb väide, et praktikas on tekkinud väär arusaam sellest, kuidas ja millises ulatuses on võimalik arhitekti õiguse teose puutumatusle ja teose lisadele teostamine teise isiku poolt ning autor püüabki anda vastuse küsimusele, millal võib arhitekti teost muuta või sellele lisasid lisada. Tegemist on aktuaalse probleemiga, kuna iga valedel arusaamadele tuginedes sõlmitud projekteerimisleping võib endaga kaasa tuua ulatusliku lepinguliste kohustuste ja autoriõiguste rikkumise. Lugeja teemasse sissejuhatamiseks selgitatakse kõigepealt arhitekti autoriõiguste olemust üldisemalt ning nende jagunemist isiklikeks ja varalisteks õigusteks. Seejärel käsitletakse erinevate õiguste ristumist (arhitekti huvid, avalikud huvid ja tellija huvid) ja ka arhitekti autoriõiguste rikkumist ning võimalikke õiguskaitsevahendeid rikkumiste korral. Eelnev tagab selle, et ka intellektuaalomandi valdkonnas eelnevate ulatuslike teadmisteta lugejal on võimalik magistritööst aru saada ning väljatoodud probleemide lahendamisel kaasa mõelda. Magistritöös on võrreldud omavahel praktikat (tegelik olukord arhitektuurimaastikul) ja teooriat (kehtivad õigusaktid, kohtulahendid ning relevantne kirjandus) ning siseriikliku eeskuju puudumisel on lähtutud sarnaste õiguskordade eeskujust.

Esimeses peatükis saab lugeja üldise teadmise arhitekti autoriõigustest. Selgitatakse millal ja millele autoriõigus tekib ning mille poolest erinevad varalised ja isiklikud õigused. Teises peatükis lahatakse hoone loomise protsessiga kaasnevaid huvisid, mis võivad teatud olukordades üksteisele vastanduda. Huvide vastandumisega võib kaasneda arhitekti erinevate autoriõiguste rikkumine, millest on juttu 3. peatükis. Lisaks autoriõiguste rikkumisega on välja toodud ka võimalikud õiguskaitsevahendid, millega arhitekt saab ennast kaitsta. Viies peatükk on pühendatud arhitekti teose muutmisele, kirjeldades esmalt reaalsel olukorda Eesti arhitektuurimaastikul. Sellele järgneb teoreetilise kaasuse püstitamine ning lahendamine. Teema lõpetuseks analüüsitakse arhitekti teose puutumatusle õigusega seotud arengut tulevikus ning autor teeb omalt poolt ettepanekud autoriõiguse seaduse täiendamiseks.

Märksõnad: arhitektid, arhitektuur, autoriõigus, omand

# 1. Arhitekti autoriõigused autoriõiguse seaduse alusel

AutÕS § 11 lõike 1 kohaselt tekib teose autoril teose loomisega autoriõigus sellele teosele ning autoriõiguse sisu moodustavad isiklikud õigused ja varalised õigused. Enne kui minna aga eraldi isiklike ja varaliste autoriõiguste juurde tuleks ära kaardistada, milliseid etapid kuuluvad hoone loomisprotsessi.

## 1.1. Arhitekti looming kui teos autoriõiguse seaduse mõttes

Taaskord viidates AutÕS § 4 lg 3 punkti 14 sisule, loetakse teoseks nii arhitektuurne graafika, projekti sisu lahtimõtestavad seletuskirjad, tekstilisad, programmid, arhitektuursed plastikateosed, arhitektuuri- ja maastikuarhitektuuriteosed, linnaehitusansamblid ja kompleksid. Arhitektide loometegevus on jagatud väga mitmesse etappi, mis kõik on kaitstud autoriõigusega. Arhitekti loomeprotsess saab alguse ideekavandist (eskiis), mis on sageli ehitusprojekti esimeseks staadiumiks ja lõpeb projekti alusel püstitatud hoonega (arhitektuuriteos). Autor selgitab järgneva magistritöö paremaks mõistmiseks lahti erinevad arhitekti loometöö staadiumid. Algselt loob arhitekt hoone paberil ja koostatakse ehitusprojekt, mis omakorda jaguneb erinevateks etappideks.

Eriti just suuremate objektide puhul tellitakse sageli esimese asjana arhitektilt ehitise eskiis (eskiisprojekt), mis lühidalt on kavandatava hoone idee/visioon. Kuni 2014 aastani, kui kehtis veel ehitusseadus, sisaldas majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 67 „nõuded ehitusprojektile“ mh ka ehitise eskiisi (§ 8) ning selle kohaselt on ehitise eskiis kavandite ja neid selgitavate dokumentide kogum, mille eesmärgiks on anda tellijale planeeringutega ja ümbritseva ruumiga võimalikult hästi seostatud, erinevaid huve tasakaalustatult arvestav terviklik ruumiline lahendus. Ehitise eskiis peab väljendama ja võimaldama hinnata kavandatava ehitise visuaalset sobivust, sise- ja välisruumi seoseid, projekteeritava maa-ala kavandatavat kasutamist.<sup>16</sup> Just eelmainitud eskiisi tasandil korraldatakse arhitektuurikonkursid (erasektoris) ning riigihangete seadusest tuttavad ideekonkursid.

---

<sup>16</sup> Majandus- ja kommunikatsiooniminister, „nõuded ehitusprojektile“, RT I 2010, 67, 507, 17.09.2010 määrus nr 67, § 8 lg 2 ja 3.



Eskiisprojektile järgneb eelprojekti staadium, milles esitatakse ehitise arhitektuurilahendus ja insener-tehniliste lahenduste põhimõtted. Eelprojekti staadiumis analüüsitakse erinevate arhitektuurilahenduste ja insener-tehniliste lahenduste sobivust ja ökonoomsust ning valitakse projekteeritava ehitise jaoks kõige sobivamad.<sup>17</sup> Eelprojekti kasutatakse praktikas ehitusloa taotlemiseks, mis ehitusseadustiku kohaselt annab õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.<sup>18</sup>

Eelprojektile järgneb omakorda põhiprojekti staadium, milles esitatakse ehitise arhitektuurilahenduste ja insener-tehniliste lahenduste ning kvaliteedi kirjeldus täpsusega, mis võimaldab määrata ehitise eelarvelist maksumust, korraldada ehitushanget ja koostada ehitamiseks hinnapakkumust. Põhiprojekti staadiumis arendatakse edasi eelprojekti staadiumis välja valitud lahendusi ja töötatakse välja ehitise põhilahendused selliselt, et ehitusprojekti osad oleksid omavahelises kooskõlas ja süsteemselt seotud.<sup>19</sup> Põhiprojekt on kõige mahukam ehitusprojekti osa, millest leiab hoone ehitamiseks juba üsna täpsed suunised ning sageli ehitataksegi lihtsamad hooned valmis just põhiprojekti pinnalt. Samuti võetakse põhiprojektile tuginedes ehitusettevõtelt nn ehituspakkumused ehk teisisõnu tingimused millega ollakse valmis kavandatav hoone valmis ehitama (maksumus, töögraafik jne).

Viimaseks ehitusprojekti staadiumiks on tööprojekt, milles esitatakse ehitise arhitektuurilahenduste ja insener-tehniliste lahenduste ning kvaliteedi kirjeldus täpsusega, mis võimaldab nõuetekohaselt ehitada ning koostada teisi ehitamisega seonduvaid dokumente, mille olemasolu peetakse vajalikuks. Tööprojektis täpsustatakse eelprojekti ja põhiprojekti lahendusi selliselt, et pärast ehitustööde organiseerimise kava, tootejooniste ja muude ehitamisega seonduvate dokumentide koostamist, juhul kui nende koostamine on ehitustööde jaoks vajalik ja nõutud, oleks võimalik ehitist terviklikult valmis ehitada.<sup>20</sup> Praktikas tähendab tööprojekt eelkõige erinevate sõlmede täpsustavaid jooniseid, ehk siis joonestatakse suuremale ja täpsemalt välja keerukamad ühenduskohas – näiteks kuidas tuleb omavahel liita aknad ja seinad või katus ja seinad. Sageli on tööprojektides ära märgitud ka näiteks sõlmes ettenähtud kruvide arv ja nende individuaalne asukoht. Praktikas jäetakse tööprojekt raha ja aja kokkuhoiu

---

<sup>17</sup> Majandus- ja kommunikatsiooniminister, „nõuded ehitusprojektile“, RT I, 18.07.2015, 7, 17.07.2015 määrus nr 97, § 8 lg 1 ja 3.

<sup>18</sup> Ehitusseadustik RT I, 05.03.2015, 1; RT I, 01.02.2019, 5; § 38 lg 1.

<sup>19</sup> Majandus- ja kommunikatsiooniminister, „nõuded ehitusprojektile“, RT I, 18.07.2015, 7, 17.07.2015 määrus nr 97, § 9 lg 1 ja 3.

<sup>20</sup> Majandus- ja kommunikatsiooniminister, „nõuded ehitusprojektile“, RT I, 18.07.2015, 7, 17.07.2015 määrus nr 97, § 10 lg 1 ja 3.

eesmärgil sageli tellimata, kuna pädevad ehitajad suudavad hoone nõuetekohaselt valmis ehitada ka korraliku põhiprojekti järgi.

Juriidiliselt saab väita, et ehitusprojekti valmimisega on arhitekti roll hoone loomisprotsessis lõppenud. Ehitusprojektile järgneb hoone ehituse staadium, mida teostab ehitaja. Seadusega on ette nähtud ehitusjärelvalve ehituse teostamisele, mille ülesanne on jälgida, et ehitaja ehitaks projekti järgi. Kuigi see ei ole kohustuslik, siis hea tava näeb lisaks ehitusjärelvalvele ette ka autorijärelvalve, mida väga paljud tellijad kasutavad. Autorijärelvalve tähendab seda, et hoone loonud arhitekt kontrollib ehitaja tööd hoone püstitamisel ja jälgib, et tema idee jääks alles ning hoone olemust ehituse käigus ei muudetaks. Viimasesse nn arhitektuuriteose staadiumisse jõutakse siis, kus ehitustööd lõpetatakse ja hoone saab valmis.

Oluline on siinkohal ära märkida see, et kõik ehitusprojekti staadiumid on omavahel lahutamatult seotud ja toimub pidev projekti täiendamine. Kuna arhitektil tekivad autoriõigused juba eskiisi loomisel ja järgnevad staadiumid põhinevad alati eelmisel, siis on ehitusprojekti valmimisprotsess tihedalt seotud AutÕS § 12 lg 1 punktides 3 ja 4 nimetatud õigustega teose puutumatusle ja lisadele. Ehitusprojekti koostamine on mahukas, kulukas ja vastutusrikas protsess ning paraku leiab praktikas aset olukordi, kus kõigis ehitusprojekti staadiumides ei tehta koostööd ühe ja sama arhitektiga (autoriga). Näiteks on üsnagi sagedane olukord selline, kus korraldatakse ideekonkurss ja võitnud ideed palgatakse teostama keegi kolmas isik. Kas selline käitumisviis on seaduslik ja tundub eetiline? Sarnane õiguslik olukord tekib juhul, kui kavandatakse olemasoleva hoone muutmist – kuna kõnealune hoone on kellegi looming ja kaitstud autoriõigustega, siis kes ja millistel tingimustel võib hoone muutmise projekti koostada?

## **1.2. Arhitekti varalised autoriõigused**

Autoriõiguse seaduse § 13 on välja toodud autori varaliste õiguste lahtine kataloog. Selle kohaselt kuulub autorile ainuõigus oma teost igal moel kasutada, lubada ja keelata oma teose samaviisilist kasutamist teiste isikute poolt ja saada tulu oma teose sellisest kasutamisest. Autoriõiguste olemuse üks olulisem eesmärk on välja toodud just eeltsiteeritud sätte lõpus, milleks on autori õigus ja võimalus teenida teose loomise eest tulu. Vähemalt teoorias peaks varaliste õiguste olemasolu tagama autorile võimaluse saada oma loomingutegevuse eest

õiglast tasu, millele on otse viidatud ka AutÕS § 14 lõikes 1. Magistritöö autori hinnangul see aga praktikas alati nii ei kajastu. Vähemalt arhitektuurivaldkonnas ei anna varalised autoriõigused arhitektile kahjuks sageli mingisugust varalist lisaväärtust – seda lähtudes valitsevast praktikast, mille käigus võetakse arhitektidelt valimatult ära kõikvõimalikud autoriõigused. Kusjuures kõik autoriõigused võetakse ära ühekordse summa eest, mis sageli ei ole kogu arhitekti hilisemat töömahtu arvestades õiglane.

AutÕS § 13 lõike 1 punktis 1 on kirjeldatud teose reprodutseerimise õigust ning punktis 10 on välja toodud arhitektuurse projekti teostamise õigus.<sup>21</sup> Just viimati mainitud õigused on arhitektuurivaldkonnas kõige olulisemad, sest reprodutseerimisõigus tagab õiguse otsustada, kes tohib teha projektist koopiaid ning õigus teostada arhitektuurne projekt annab õiguse maja ehitamiseks.<sup>22</sup>

### **1.2.1. Reprodutseerimise õigus**

Reprodutseerimine on teosest või selle osast otsese või kaudse koopia tegemine olenemata sellest, mis vormis või mis viisil koopia tehakse. Lähtudes arhitektuursest graafikast (joonistused, eskiisid, skeemid, joonised, plaanid, projektid jm) mõeldakse praktikas reprodutseerimise all tavaliselt just valmis projekti digitaalset või paberil kopeerimist. Tegelikult saab välja tuua vähemalt üheksa erinevat reprodutseerimise liiki. Arhitektuurse graafikat on võimalik kopeerida kui arhitektuurset graafikat, tuletisteost (makett, mudel, maal, foto jne) ja hoonet. Arhitektuuriteost on võimalik samuti kopeerida arhitektuurse graafikana, tuletisteosena ja teise ehitisena.<sup>23</sup> Analoogselt on kõigil eelmainitud viisidel võimalik kopeerida ka arhitektuurseid plastikateoseid (maketid, mudelid).

### **1.2.2. Arhitektuurse projekti teostamise õigus**

Eelneva põhjal võiks ju ka projekti alusel ehitise ehitamist pidada teose reprodutseerimiseks. Siiski on õigus teostada oma arhitektuurne projekt autoriõiguse seaduses varaliste õiguste nimistus eraldi välja toodud. Eelneva põhjust on analüüsinud K. Saar, kelle hinnangul: „/.../ tuleks vahet teha arhitekti õigusel ise kopeerida enda loodud arhitektuurset

---

<sup>21</sup> Autoriõiguse seadus RT I 1992, 49, 615; RT I, 27.11.2018, 3.

<sup>22</sup> Mägi, E. Arhitekti isiklik õigus teose puutumatusel ning au ja väärikuse kaitse. *Juridica* X/2011, lk 761.

<sup>23</sup> Thiel, C.T. The Architectural Works Copyright Protection Gesture of 1990; or, „Hey that looks like my building!“ – *Journal of Arts Management, Law & Society*, 1997, Vol 27, Issue 2.

graafikat ja juba valmis ehitatud hoonet ja õigusel püstitada arhitektuurse projekti alusel hoone. Vahet tegemine on oluline, sest arhitektuurse projekti teostamine tähendab õigust ehitada üks konkreetne hoone v.a. juhul kui on eraldi lepingus kokku lepitud projekti korduvkasutamine. Ehitise püstitamise õiguse annab arhitekt nii konkreetsele tellijale ühe ehitise püstitamiseks. Reprodutseerimisõigus aga tähendab laiemalt kogu arhitektuurse graafika kopeerimist, ehitisest makettide tegemist jne. Samas ei anna reprodutseerimisõigus õiguse ehitist püstitada, vaid näiteks teatud arvu koopiate valmistamist projektist, makettide loomist jne.<sup>24</sup>

Nagu autor juba varasemalt mainis, siis on arhitektuurse loomingu põhieesmärgiks hoone ning kõik arhitekti loomingu etapid on suunatud kavandatava hoone püstitamisele. Eelneva põhjal võibki kõige olulisemaks varaliseks autoriõiguseks arhitektuuris pidada arhitektuurse projekti teostamise õigust, mis sisuliselt annab õiguse joonisel kujutatud hoone valmis ehitamiseks. K. Saare hinnangul peaks arhitektuurse projekti teostamise õigus arhitekti jaoks sisaldama eelkõige õigust kontrollida arhitektuurse graafika loomist, õigust osaleda ehitusloa taotlemise protsessis ja ehituses nõuandjana.<sup>25</sup> Lahendis 3-2-1-39-03 on Riigikohus täpsustanud, et AutÕS § 13 annab autorile õiguse oma teost ise kasutada ja teostada oma arhitektuurne projekt seaduses ettenähtud korras, mis ei tähenda aga, et ehitusprojekti kõik osad peaks koostama üks isik. Lähtudes lahendi asjaoludest tuleb autori hinnangul Riigikohtu seisukohta mõista selliselt, et AutÕS §-st 13 tulenevad õigused iseenesest ei anna autorile ainuõigust teostada ehitusprojekti kõiki osi ning ta ei saa tellijalt nõuda, et järgnev etapp tellitaks just temalt. Võimalusel tuleks siiski tõsiselt kaaluda kogu projekt tellimist ühelt autorilt, kuna sellega tagatakse arhitektuuriteose terviklikkus lõppastmes ja välistatakse potentsiaalne arhitekti isiklike autoriõiguste riive.

Varalised õigused teosele võivad kuuluda nii autorile kui ka teistele isikutele. Seaduses kasutatakse terminit „õiguste omaja“, kelleks võib lisaks autorile olla ka näiteks autori tööandja, teose tellija, teose kasutaja jt, seda nii ühiselt (ühine autorsus), jagatult (lihtlitsentsi alusel) kui ka välistavalt (ainulitsentsi alusel). Varalised õigused on üleantavad, jagatavad ja litsentsitavad nii üksikute õigustena kui ka kogumis, osaliselt või täielikult, tasu eest või tasuta, teose loomise hetkest alates (nt töölepinguga) või kunagi hiljem (autorilepingu- või autorilitsentsiga).<sup>26</sup> Kui

---

<sup>24</sup> Saar, K. Arhitektuuriteose õiguskaitse: põhjendused, võimalused ja probleemid, magistritöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2010, lk 98-99.

<sup>25</sup> Saar, K. Arhitektuuriteose õiguskaitse: põhjendused, võimalused ja probleemid, magistritöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2010, lk 101.

<sup>26</sup> Rosentau, M. Intellektuaalse omandi õigused infotehnoloogias. Autori varalised õigused. Juridica X/2010, lk 751.

arhitekt müüks oma loodud projekti joonised tellijale ilma varaliste õigusteta, siis saaks projekti omandaja seda kasutada sarnaselt kunstniku tehtud maaliga – selle näiteks ära raamida ja vaatamiseks seinale riputada. Paraku arhitektuurivaldkonnas ei ole enamasti arhitektuurse projekti peamiseks väärtuseks selle kunstilise ilu eksponeerimine lõuendil. Arhitektuurne projekt enamasti tellitakse arhitektilt kindlal eesmärgil, milleks on plaan ehitada spetsiifiline hoone, mida saaks peale valmishitamist hakata vastavalt sihtotstarbele kasutama.

### **1.2.3. Arhitekti varalised autoriõigused lepingus**

Eestis on tavaks saanud see, et arhitekti ja tellija vahelise lepinguga lähevad arhitekti varalised autoriõigused kogumina üle tellijale töö eest tasu maksmise hetkest. See on ka arusaadav, kui arvestada asjaoluga, et ilma nende varaliste õigusteta ei ole tellijal arhitekti esitatud dokumentidega midagi peale vaatamise teha. Tellija jaoks on oluline, et arhitekti teosele toetudes saaks ta hakata ehitama hoonet ennast.<sup>27</sup> Lepingus on tavapärane sõnastus: „Töövõtja poolt Lepingu täitmise käigus tekkinud varalised autoriõigused lähevad Tellijale üle (loetakse Tellijale loovutatuks) ilma Poolte täiendava kokkuleppeta, alates nende vastuvõtmisest ja tasumisest Tellija poolt. Tellija võib neid õiguseid kasutada, avaldada, loovutada või üle anda ning käesolevaga annab Töövõtja selleks tagasivõtmatu nõusoleku.“<sup>28</sup> Loomulikult esineb erinevaid kõnealuse sätte sõnastusi, kuid eesmärk jääb samaks – tellija omandab tagasivõtmalt kõik vastava teose varalised autoriõigused.

Varaliste õiguste üleandmist aktsepteerib ka Arhitektide Liit. Näiteks peetakse Arhitektide Liidu poolt koostatud võistlustööde juhendi kohaselt hea tavaga kooskõlas olevaks see, kui varalised autoriõigused lähevad tellijale üle pärast ehitusprojekti kõigi staadiumide koostamist võistlustöö alusel ning pärast autorile tema osutatud teenuste eest tasumist.<sup>29</sup> Sisuliselt tähendab eelnev seda, et varaliste autoriõiguste üleminek peaks toimuma pärast tööprojekti (või põhiprojekti, kui tööprojekti ei koostata) valmimist ja selle eest arhitektile tasumist. Kahjuks eelmainitud head tava arhitektuurivõistlustel enamasti ei järgita ja see toob endaga kaasa hulgaliselt probleeme, millel peatub autor hilisemas peatükis.

---

<sup>27</sup> Ventsel, E.-L. Arhitekti õigus teose puutumatusle autoriõiguse seaduse ning autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu alusel, uurimistöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2016, lk 5.

<sup>28</sup> Presidendi residentsi projekteerimistööd, Projekteerimistööde ja projekteerija autorijärevalve teostamise töövõtuleping, Riigi Kinnisvara AS, lepingu alus.

<sup>29</sup> Eesti Arhitektide Liit. Eesti Arhitektuurivõistluste juhend 2013, p 114.

Autoriõiguse seaduse § 32 lõikes 1 on sätestatud, et töölepingu alusel või avalikus teenistuses oma otseste tööülesannete täitmise korras loodud teose autoril tekib autoriõigus sellele teosele, kuid autori varalised õigused teose kasutamiseks tööülesannetega ettenähtud eesmärgil ja piires lähevad üle tööandjale, kui lepingus ei ole ette nähtud teisiti.<sup>30</sup> Töölepingu mõiste on välja toodud töölepingu seaduse § 1: töölepingu alusel teeb füüsiline isik (töötaja) teisele isikule (tööandja) tööd, alludes tema juhtimisele ja kontrollile. Tööandja maksab töötajale töö eest tasu.<sup>31</sup> Eesti Arhitektide Liidu (edaspidi nimetatud „EAL“) kutse-eetika normide punktis 29 sätestatakse järgmist: „arhitekt ei võistle oma tööandjaga samade tellimuste eest ega samal arhitektuurivõistlusel (kui ei ole eelnevalt omavahel teisiti kokku lepitud). Arhitekt võib kõrvaltöid teha kokkuleppel tööandjaga, kui see ei takista tema põhitööd.“<sup>32</sup> Seega puudub töösuhtes oleval arhitektil õigus luua otsesuhet tellijaga, välja arvatud kokkuleppel tööandjaga. See on ka tavaolukord arhitektuurimaastikul, et arhitekti ja arhitektuuribüroo vahel on sõlmitud tööleping ning büroo ja tellija vahel on projekti teostamiseks sõlmitud töövõtuleping. Otsest lepingulist suhet sellises olukorras tellija ja füüsilisest isikust arhitekti (autori) vahel ei ole. Et bürool oleks nüüd võimalik varalisi õigusi tellijale edasi anda, ongi normiks see, et nad liiguvad kõigepealt arhitektilt arhitektuuribüroole.<sup>33</sup> Tavaliselt on projekteerimislepingutes järgnev punkt: „Töövõtja kinnitab, et talle kuuluvad kõik varalised autoriõigused Lepingu alusel loodavale ja Tellijale üleandmisele kuuluvale Ehitusprojektile. Töövõtja kinnitab ühtlasi, et varalised autoriõigused Ehitusprojektile on tema ainuõigused, mida ta ei jaga vastavate teoste autoritega ega kaasautoritega ja nimetatud õiguseid ei ole loovutatud ega litsentsi alusel kasutada antud ühelegi kolmandale isikule.“<sup>34</sup> See on oluline lepingu aspekt, millele peavad tähelepanu pöörama nii tellija kui ka töövõtja. Seadus jätab võimaluse tööandja ja töötaja vahel autoriõiguste osas kokku leppida selliselt, et ka varalised õigused jäävad töötajale. Kui töölepinguga jäävad projekti varalised õigused arhitektile, siis ei ole ka arhitektuuribürool võimalik neid tellijale edasi anda. Sellises olukorras rikub arhitektuuribüroo oluliselt töövõtulepingu tingimusi, kuna tellija ei saa projekti ilma varaliste autoriõigusteta eesmärgipäraselt kasutada ja sellistel tingimustel ei oleks pooled arvatavasti lepingut üldse sõlminudki.

<sup>30</sup> Autoriõiguse seadus RT I 1992, 49, 615; RT I, 27.11.2018, 3.

<sup>31</sup> Töölepingu seadus RT I 2009, 5, 35; RT I, 10.01.2019, 20.

<sup>32</sup> Eesti Arhitektide Liidu eetikakoodeks. Kättesaadav:

[http://www.arhliit.ee/avalikud\\_dokumendid/eetikakoodeks/](http://www.arhliit.ee/avalikud_dokumendid/eetikakoodeks/) 19. veebruar 2019.

<sup>33</sup> Ventsel, E.-L. Arhitekti õigus teose puutumatusel autoriõiguse seaduse ning autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu alusel, uurimistöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2016, lk 6.

<sup>34</sup> Presidendi residentsi projekteerimistööd, Projekteerimistööde ja projekteerija autorijärelvalve teostamise töövõtuleping, Riigi Kinnisvara AS, lepingu alus.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et varalised autoriõigused esindavad loometegevuse tehnilist poolt ja nende võõrandamise kaudu võimaldatakse arhitektil saada oma loometegevuse eest tasu. Varaliste õiguste kasutamine võimaldab realiseerida arhitektuurse loomingu lõppastme, ehk püstitada hoone. Eelnevast tulenevalt on tellija seisukohast vaadatuna väga oluline, et tal oleks kontroll varaliste õiguste teostamise üle. Praktikas on tavaline, et kokkulepitud hetkel omandab tellija kõik arhitekti varalised õigused koostatud projektile. Küsimuse kohaks jääb see, millal on kõige parem hetk õiguste üleandmiseks, sest tellijad soovivad tavaliselt vastavad õigused omandada võimalikult varakult, mis ei pruugi aga lõppkokkuvõttes olla kõige mõistlikum lähenemine.

### **1.3. Arhitekti isiklikud autoriõigused**

Isiklikud autoriõigused on autori isikust lahutamatud ning ei ole üleantavad. Nende nimekiri on välja toodud autoriõiguse seaduse §-s 12. Arhitektuurivaldkonnas on kõige olulisemad autori isiklik õigus teose puutumatusale, mis sisaldab õigust hoonet ümber ehitada või lammutada ja õigus teose lisadele, mis sisaldab näiteks hoonele juurdeehituste tegemise õigust.<sup>35</sup> Täpsemalt on eelmainitud õiguseid käsitletud magistritöö 4. peatükis, kuid järgnevalt kirjeldab autor üldisemalt arhitekti isiklike õiguste olemust.

#### **1.3.1. Arhitekti isiklik õigus teose puutumatusale ja lisadele**

AutÕS § 12 lg 1 punktis 3 on kirjas, et teose autoril on õigus teha ise või lubada teha teistel isikutel teoses endas, tema pealkirjas (nimetuses) või autorinime tähistuses mis tahes muudatusi ning õigus vaidlustada ilma autori nõusolekuta tehtud muudatusi (õigus teose puutumatusale) ja punktis 4 kirjeldatakse autori luba lisada oma teosele teiste autorite teoseid (illustratsioone, eessõnasid, järelsõnasid, kommentaare, selgitusi, uusi osasid jms) (õigus teose lisadele). Eraldi on veel punktis 5 välja toodud, et teose autoril on õigus vaidlustada mis tahes moonutusi ja teisi ebatäpsusi teoses endas, selle pealkirjas või autorinime tähistamises ning autorile või tema teosele antud hinnanguid, mis kahjustavad autori au ja väärikut (õigus autori au ja väärikuse kaitsele).<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Mägi, E. Arhitekti isiklik õigus teose puutumatusale ning au ja väärikuse kaitse. *Juridica* X/2011, lk 761.

<sup>36</sup> Autoriõiguse seadus RT I 1992, 49, 615; RT I, 27.11.2018, 3.

Berni kirjandus- ja kunstiteoste kaitse konventsiooni artikkel 6<sup>bis</sup> sätestab, et sõltumata autori majanduslikest (varalistest) õigustest, ja isegi pärast nimetatud õiguste üleandmist, on autoril õigus nõuda autorsust teosele ja vaidlustada nimetatud teose mistahes moonutamine, lühendamine või muu muutmine või teose väärtust kahandav muu tegevus, mis haavab autori au ja väärikut.<sup>37</sup> See ühtib eelnevalt nimetatud autoriõiguse seaduse § 12 punktiga 5. Erinevus Eesti autoriõiguse seaduse ja Berni kirjandus- ja kunstiteoste kaitse konventsiooni vahel seisneb selles, et Eesti autoriõiguse seadus loeb arhitekti isiklike õiguste rikkumiseks igasugused muudatused teoses, mille tegemiseks puudus arhitekti nõusolek, Berni konventsiooni kohaselt on arhitekti isiklike õiguste riived sellised, mis puudutavad arhitekti kui autori au ja väärikut. Sellest järelduvalt on Eestis autoriõigused laialdasemalt kaitstud, kui Berni konventsioon selleks kohustab. Eelnev on kooskõlas Berni kirjandus- ja kunstiteoste kaitse konventsiooni artikliga 19, mille kohaselt on liikmesriikidele ette antud ainult miinimum kaitsemäär, kuid ulatuslikuma kaitse kehtestamine on riigisiseste seadustega lubatud.<sup>38</sup>

Sarnaselt Eestiga ei piira ka Saksamaa ja Prantsusmaa õigust teose puutumatusale vaid autori au ja väärikut riivavate muudatustega. Kuigi seaduse tekstist lähtuvalt peaks olema keelatud igasugused muudatused, siis olukorras, kus kõnealune autoriõigus vastandub näiteks kolmanda isiku omandiõigusega, on eelmainitud riikide kohtud absoluutset muudatuste tegemise keeldu pehmendanud ja lahendavad asja *ad hoc*. Kõige rohkem tuleb kõrvalekaldeid absoluutsest keelust ette just olukorras, kus arhitektuuriteose omanik teeb hoonele muudatusi ilma arhitekti loata. Näiteks leidis Saksamaa kohus, et hoone pööningu ümberehitamine on küll teose muutmine autoriõiguse seaduse mõistes, kuid ei riiva arhitekti õigust teose puutumatusale, kuna omaniku varalised huvid kaaluvad üle arhitekti huvi säilitada arhitektuuriteos esialgsel kujul.<sup>39</sup>

Mõnevõrra erineb õigus teose puutumatusale ja lisadele vastavalt sellele, kas vastavate õiguste objektiks on arhitektuurne graafika või arhitektuuriteos. Arhitektuurse graafika puhul tähendab õigus teose puutumatusale eelkõige seda, et ainult arhitektil või tema loal on õigus projekti muuta ja arhitekt saab nõuda, et arhitektuuriteos ehitataks tema jooniste põhjal. Valmis ehitise osas tagab õigus teose puutumatusale selle, et hoone omanik ei tohi hoonet ilma arhitekti

---

<sup>37</sup> Berni kirjandus- ja kunstiteoste kaitse konventsioon RT II 1994, 16, 49.

<sup>38</sup> Ventsel, E.-L. Arhitekti õigus teose puutumatusale autoriõiguse seaduse ning autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu alusel, uurimistöo, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2016, lk 7.

<sup>39</sup> Rigamonti, C.P. Deconstructing Moral Rights. Harward International Law Journal, Vol 47, No 2, Summer 2006, lk 366-367.



loata muuta.<sup>40</sup> Kuigi olukord, kus eskiisprojekt on loodud ühe arhitekti poolt ja eelprojekt tellitakse sama eskiisi põhjal kelleltki teiselt, on otseselt seotud õigusega teose lisadele, siis võib vastuolu tekkida ka õigusega teose puutumatusse. Nagu eelnevalt mainitud, siis eskiisprojekt on pelgalt hoone ideekavand ja suur osa hoone „sisust“ selgub hilisemate projektide käigus. Kui keegi kolmas isik hakkab kellegi teise loodud eskiisi põhjal hoone projekti koostama, siis võib juhtuda, et algne idee läheb protsessi käigus kaduma ja see riivab eskiisprojekti autori õigust teose puutumatusse. Tähelepanu tuleb pöörata ka sellele, et õigus teose lisadele puudutab vaid õigust lisada teosele teisi teoseid. Arhitektuurse projekti oluliseks osaks on ka nn „insenerosad“, mille alla kuuluvad hoone konstruktsioonide ja tehnovõrkude osad, millele autoriõiguse seaduse sätted ei kohaldu. Sellest tulenevalt ei saa lugeda teose lisade õiguse rikkumiseks seda, kui arhitekti loata lisatakse projektile näiteks inseneri koostatud veetorude joonised. Siiski võivad ilma arhitekti loata projektile lisatud insenerosad riivata õigust teose puutumatusse. Lihtsa näitena võib välja tuua olukorra, kus torud on projekteeritud kuhugi nähtavale kohale nii, et sellest muutub hoone sise- või välisilme.

Arhitektuuriteose muutmisel tuleb mõista, et sageli on hoone puhul tegemist arhitekti loodud ainulaadse kunstiteosega, mille muutmine võib mõjutada ümbritsevat keskkonda. Eriti suure mõjuga on muudatused hoone välisfassaadile, mis võivad oluliselt muuta linnapilti. See, kas tehtud muudatus tegi maja ilusamaks või koledamaks on suuresti hinnangu küsimus, mis võib vastavalt hindajale olla väga erinev. Konkreetsema hinnangu saab siiski anda sellele, kas hoone sobib ümbruskonda, sulandudes sealsesse tervikusse. Samas ei tohi unustada, et hoonel on ka funktsionaalne ja majanduslik eesmärk, mis teenib selle omaniku huve. Sageli vastanduvate huvide ristumine muudab arhitektuuriteose puhul teose puutumatusse ja lisade õiguse piiride hindamise keerulisemaks, kui näiteks maalikunsti- ja skulptuuriteoste puhul. Hoopis teisel põhjusel on arhitektuuriteose puhul probleemsed ka isiklike autoriõiguste nimistus välja toodud õigus teose avalikustamisele ja õigus teos tagasi võtta. Eelmainitud õigused vastanduvad otseselt arhitektuuriteose utilitaarse olemusega ja nende realiseerimine praktikas võib osutada võimatuks või ebamõistlikult kulukaks.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Saar, K. Arhitektuuriteose õiguskaitse: põhjendused, võimalused ja probleemid, magistritöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2010, lk 75-79.

<sup>41</sup> Saar, K. Arhitektuuriteose õiguskaitse: põhjendused, võimalused ja probleemid, magistritöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2010, lk 75.

### 1.3.2. Arhitekti isiklik õigus teose avalikustamisele

M. Rosentau on selgitanud, et: „/.../ avalikustamata teose suhtes on autori keeluõigus ja kasutusõigus absoluutsed ning sellele ei laiene ükski seadusega ettenähtud piirang. See tähendab, et avalikustamata teosega ei või autori loata mitte midagi teha, seda ei tohi isegi mitte tsiteerida ega sellele viidata. /.../ Alles siis, kui teos on autori loal avalikustatud või teise isiku kasutusse antud ehk autor on teostanud oma õiguslikku volitust, astuvad jõusse seadusest ja lepingust tulenevad autori keelu- ja kasutusõiguse piirangud ning autori varalised õigused eralduvad tema moraalsest põhiõigusest.”,<sup>42</sup> Eelnevast tulenevalt on autori jaoks teose avalikustamise õigus oluline, kuna sellega saab ta teose valmides otsustada, kas ülejäänud maailm seda näeb või mitte. Arhitekti jaoks on õigusel teose avalikustamisele sisuliselt kaks eesmärki. Esimene neist on täpselt see, mida AutÕS § 12 lg 1 p 6 ütleb – arhitekt saab otsustada, millal on teos valmis üldsusele esitamiseks. AutÕS § 10 lõike 1 kohaselt loetakse teos üldsusele suunatuks, kui see on avalikult esitatud, üldsusele näidatud, edastatud, taasedastatud, üldsusele kättesaadavaks tehtud või muul viisil üldsusele suunatud mis tahes tehnilise vahendi või protsessi vahendusel. Teiseks eesmärgiks on see, et arhitekt saaks otsustada, millal on projekt valmis tellijale edastamiseks. Arhitektuuri olemusest tulenevalt alustab arhitekt oma loometööd peaaegu alati kellegi tellimisel, teose valmimisel annab ta selle tellijale üle. AutÕS § 9 lõike 1 kohaselt loetakse teos avaldatuks, kui teos on kellelegi tasuta või tasu eest kasutada antud. Kuna teost saab avaldada ainult ühe korra, siis tuleb arhitektuurne projekt lugeda avaldatuks hetkest, kui arhitekt annab selle tellijale üle. Enamasti on arhitektuurse projekti üleandmine seotud ka mingisuguse ajalise graafikuga, mille ületamisel tuleb arhitektil leppetrahvi maksta või tellijale tekkinud kahju hüvitada. Valmimise tähtaegadest tulenevalt ei ole arhitektil reaalselt võimalust tegelikult teose avaldamisest keelduda. Kokkuvõtvalt on õigus teose avalikustamisele seotud kahe aspektiga – AutÕS §-s 9 sätestatud teose avaldamisega ja §-s 10 sätestatud teose üldsusele suunamisega. Kuigi arhitekti teos loetakse avaldatuks hetkest, kui lõplik teos on tellijale üle antud, ei ole sellega tema isiklik õigus teose avalikustamisele ammendatud, kuna projekti üleandmine tellijale ei too automaatselt kaasa üldsusele suunatuse. Eelnevast tulenevalt võib üha rohkem projekteerimislepingutest leida punkti, mille alusel annab arhitekt õiguse teose üldsusele suunamise osas otsustamiseks tellijale.

---

<sup>42</sup> Rosentau, M. Intellektuaalse omandi õigused infotehnoloogias. Autori isiklikud (moraalsed) õigused. Juridica IX/2007, lk 651.

### 1.3.3. Arhitekti isiklik õigus teos tagasi võtta

Õigus teos tagasi võtta tähendab teoorias seda, et autoril on pärast avaldamist õigus teose kasutamine uuesti ära keelata. Eelnev tähendab mh seda, et autor saab tagasi võtta kõik varalised õigused, mille ta on võõrandanud või välja litsentseerinud. Euroopa riikides on enamasti kõnealuse õiguse teostamise puhul autoril kohustus kahju ette ära hüvitada ja autori ei saa nimetatud õigust kasutada, kui tal puuduvad vahendid kahju hüvitamiseks. Saksamaal ja Prantsusmaal on lisaks reguleeritud ka see, kui autor otsustab pärast teose tagasi võtmist selle uuesti avaldada – sellisel juhul on teost eelnevalt kasutanud isikutel eesõigus teost kasutada samadel tingimustel, mis enne tagasivõtmist. Lisaks eelnevale on paljudes Euroopa riikides piiratud see, millal autor võib teose tagasi võtta – Saksamaal ainult sellisel juhul, kui autor ei suuda teose sisuga enam kuidagi leppida tulenevalt tema isiklikest tõekspidamistest ja Itaalias ainult juhul, kui selleks on oluline moraalne põhjus.<sup>43</sup>

AutÕS § 12 lõike 2 kohaselt toimub teos tagasi võtmise õiguse teostamine autori kulul ning autor on kohustatud hüvitama kahju, mis tekib isikul, kes teost kasutas. Rohkem kõnealust õigust seaduses reguleeritud ei ole ja sellest tulenevalt on ainuke tingimus autori jaoks see, et ta peab teose kasutajale hüvitama tekkinud kahju. Teoorias peaks olema arhitektil võimalik ka arhitektuuriteos tagasi võtta ja nõuda hoone lammutamist, kuid praktikas on vastava õiguse teostamine praktiliselt võimatu. Siiski juhib teose autor tähelepanu hüpoteetilisele olukorrale, kus arhitekt on väga halvas majanduslikus seisus (näiteks füüsilise isiku pankroti äärel) ja pahauskselt võtab tagasi kõik avaldatud arhitektuuriteosed, teades et tal ei ole vara tekkinud kahju hüvitamiseks ja nõuab nende lammutamist. Eelnev on siiski puht-teoreetiline probleem ja autori andmetel ei ole seda tegelikkuses ette tulnud ja ilmselt vastava olukorra saabudes ei lõppeks asi siiski ilmselt hoone(te) lammutamisega, kuna sellises olukorras kaaluksid hoone omaniku omandiõigused ülekaalukalt üle arhitekti autoriõigused.

### 1.3.4. Arhitekti isiklikud autoriõigused lepingus

Arhitektuuriteose puhul on selle omanikule oluline, et ta saaks vastavalt vajadusele hoones muudatusi ja juurdeehitusi teha. Selleks, et tellija/omanik seda endale tagada saaks, on üldjoontes välja kujunenud kaks erinevat viisi. Esimene neist, kui lepingusse lisatakse

---

<sup>43</sup> Rigamonti, C.P. Deconstructing Moral Rights. Harward International Law Journal, Vol 47, No 2, Summer 2006, lk 362-363.

alljärgnev punkt: „Lepingu allkirjastamisega kinnitab töövõtja, et annab Tellijale (ilma, et selleks oleks vaja tulevikus sõlmida eraldi kokkulepet) ainulitsentsi Tööde isiklike õiguste kasutamiseks käesoleva Lepingu ettenähtud eesmärgil kogu autoriõiguse kehtivuse tähtjaks. Tasu käesoleva litsentsi eest loetakse makstuks koos Tööde tasuga.“<sup>44</sup> Sisuliselt tähendab see seda, et autorilt võetakse ära kõik isiklikud õigused. Selliste punktide vastu on EAL pikalt võidelnud ja lepinguid, kus nii sätestatakse, jääb vähemaks. Teine lähenemine, mida järjest rohkem kasutatakse, näeb lepingus välja järgmine: „Isiklikud autoriõigused Ehitusprojektile jäävad Ehitusprojekti autorile. Tellijal on õigus teha Ehitusprojektis mõistlikke ja vajalikke muudatusi (sh muudatusi, mis hõlmavad tehnilisi lahendusi ja Ehitise eesmärgipärast kasutamist). Muudatusi, mis muudavad Ehitusprojekti välisilmet või olemust, võib Tellija teha Ehitusprojekti autori eelneva kirjaliku nõusoleku alusel. Mõistlike ja vajalike muudatuste teostamist ei tohi autor keelata.“<sup>45</sup> Sellega jäävad autorile isiklikud õigused alles ja tellija võtab endale õiguse teha teatud muudatusi ilma luba küsimata ja teatud muudatusi autori loaga.<sup>46</sup>

„Arhitektide põhiliseks probleemiks on tellija/töövõtja poolne survevestamine: loobud kõigist oma isiklikest õigustest; loobud õigusest teost muuta ja/või edasi arendada või lepingut ei sõlmita. Arhitekt kaotab loomingulise kontrolli projekti/teose edasise käekäigu üle. Olenemata asjaolust, et kehtiv autoriõiguse seadus annab autoritele laiaulatusliku kaitse ja peaks justkui sellise ebaõiglase olukorra välistama, leiab ebaseaduslik survevestamine praktikas aset.“<sup>47</sup> Eelnevalt väljatoodu on EAL-i hinnangul suureks probleemiks meie ühiskonnas, ning ka magistr töö autor nõustub antud seisukohaga, sest lõppastmes saab kannatada terve riigi hoonestuse üldine ilme. Nagu eelnevas lõigus mainitud, siis on EAL sellise kõikehõlmava arhitektide isiklike õiguse äravõtmise vastu ja on kutsunud oma liikmeid üles sellistel tingimustel konkurssidel mitte osalema. Selle tulemusel on võimalus, et mõned arhitektid jätavad osa võtmata ja konkursi korraldaja peab valima vähemate teoste hulgast, mis võib tähendada, et valituks osutunud töö ei pruugi olla parima võimaliku tasemega. Lisaks eelnevale tekib oht, et kui arhitekt muudab teise arhitekti teost, siis ta võib rikkuda teose ilme lõhkudes selle terviklikkuse. Taolise mentaliteedi järgimisel võib näiteks Tallinnas tulevikus tekkida

---

<sup>44</sup> Alla lihtsanke piirmäära jääv hange, Maarja tn 4 linnaehitusliku arhitektuurse ja hoonestuse mahulise visiooni koostamine, Hankedokumendid, Riigi Kinnisvara AS, 2014.

<sup>45</sup> Erandmenetlus, „Eesti Vabariigi suursaatkonna Moskvaa hoonekompleksi rekonstrueerimis- ja restaureerimistöde projekteerimine“, töövõtuleping.

<sup>46</sup> Ventsel, E.-L. Arhitekti õigus teose puutumatusle autoriõiguse seaduse ning autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu alusel, uurimistö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2016, lk 7.

<sup>47</sup> Eesti Arhitektide Liidu seisukohad autoriõiguse seaduse muudatuste kohta, 11.04.2013 A18/054.

olukord, kus on valmis ehitatud suurel hulgal ebaatraktiivseid hooneid, mis lõhuvad linnaruumi terviklikkust ja riivavad vaatajate silma.

Autori isiklikud õigused ei ole siiski litsentseeritavad kogumis ja üldiselt, ilma iga üksiku õiguse teostamise täpseid tingimusi ja tulemusi kindlaks määramata, ning mõned neist ei ole üldse litsentseeritavad, sest isiklike õiguste objekt ei ole ühetaoline ja üheselt määratletav ning ei saagi seda olla ja isiklike õiguste kataloogis leidub õigusi, mille teostamiseks (üldise) loa ja eriti eksklusiivse loa (ainulitsentsi) andmine võrdub kõnesoleva õiguse üleandmise või loovutamise ja on järelikult õigustühine.<sup>48</sup> Õigused, millele saab litsentsi anda, on nimetatud AutÕS § 12 lg 1 punktides 3 ja 4. Eelmainitud sätetes on otseselt välja öeldud, et autoril on õigus lubada teha teistel oma teoses muudatusi ja õigus lubada lisada oma teostele teiste autorite teoseid. Ülejäänud § 12 lõikes 1 kirjeldatud õigused on seotud autori isikuga ja neid ei ole võimalik litsentseerida. Ei ole ju mõeldav, et autor annaks õiguse otsustada keda üldsuse ees teose loojana esitleda kellelegi teisele.

Seaduses puudub säte, mis reguleeriks isiklike autoriõiguste jagunemist töösuhtes sarnaselt autori varaliste õigustega. Sellest saab järeldada, et kui töölepingus või muul viisil ei ole pooled teisiti kokku leppinud, siis jäävad kõik isiklikud õigused arhitektile, mitte ei liigu arhitektibüroo omandisse. Sageli nõuavad tellijad projekteerimislepingute sõlmimisel ka arhitekti isiklike õiguste litsentsi. Sellest tulenevalt on arhitektibürool tellijatega lepinguid sõlmides vaja ka õigust isiklike autoriõiguste all-litsentside väljastamiseks. Alternatiivselt tuleks sõlmida mitmepoolne leping, kus lisaks tellijale ja arhitektuurbüroole on kaasatud ka kõik projektis osalevad arhitektid, kes kõik kinnitavad litsentsi andmist. Paljud bürood määravad juba töölepingus, kuidas isiklike õigustega käitutakse, näiteks järgnevalt: „otseste tööülesannete käigus loodud teose autori isiklike õiguste osas annab Töötaja Tööandjale ainulitsentsi koos all-litsentsi õiguse andmisega. Nimetatud litsents kehtib teose loomise hetkest kuni isiklike õiguste osas AutÕS-es sätestatud ajani. Nimetatud litsents loetakse Tööandja poolt tasuta töölepinguga kokkulepitud töötasude väljamaksmisega.“<sup>49</sup> Taoline lähenemine teeb lepingute sõlmimise tellijatega tunduvalt lihtsamaks, kuna kõik vajalikud õigused liiguvad automaatselt ühte kehasse.

---

<sup>48</sup> Rosentau, M. Intellektuaalse omandi õigused infotehnoloogias. Autori isiklikud (moraalsed) õigused. Juridica IX/2007, lk 654.

<sup>49</sup> Arhitektuurbüroo Pluss OÜ töölepingu põhi.

Võimalik on ka sõlmida eraldi autorileping, mida on kahte liiki. Esiteks võib autorilepingu sõlmida juba olemasoleva teose kasutamiseks. Sellisele lepingule kohaldatakse võlaõigusseaduse (edaspidi nimetatud „VÕS“) litsentsilepingu sätteid ja AutÕS toodud erisätteid. Teine autorilepingu liik on leping uue teose loomiseks ja kasutamiseks. Sellisele lepingule kohaldatakse VÕS töövõtulepingu sätteid ja AutÕS erisätteid.<sup>50</sup> Litsentsileping on defineeritud VÕS §-s 368 järgmiselt: „Litsentsilepinguga annab üks isik (litsentsiandja) teisele isikule (litsentsisaaja) õiguse teostada intellektuaalsest varast tulenevaid õigusi kokkulepitud ulatuses ja kokkulepitud territooriumil, litsentsisaaja aga kohustub maksma selle eest tasu (litsentsitasu).“<sup>51</sup> VÕS §-s 368 toodud väljend „intellektuaalsest varast tulenevad õigused“ viitab asjaolule, et litsentseerida saab nii autori varalisi kui ka isiklikke õigusi.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> Kurisoo, K. Kaur, V. Ant, P. Intellektuaalne omand, 2009, lk 53.

<sup>51</sup> Võlaõigusseadus RT I 2001, 81, 487; RT I, 22.03.2018, 4.

<sup>52</sup> Kalvi, A. Autorilepingu uus kuub. Juridica IV/2003, lk 253.

## 2. Arhitekti huvid vs riigi huvid vs tellija huvid

### 2.1. Arhitekti huvid vs riigi huvid

Põhiseaduse § 39 sätestab, et autoril on võõrandamatu õigus oma loomingule. Riik kaitseb autori õigusi.<sup>53</sup> Inimõiguste ülddeklaratsiooni artiklis 27 lõikes 2 on öeldud, et igal inimesel on õigus oma moraalsete ja materiaalsete huvide kaitsele, mis johtuvad teaduslikest töödest, kunsti- ja kirjandusteostest, mille autoriks ta on.<sup>54</sup> Siiski ei ole autorite isiklikud õigused teosele täiesti vabalt teostatavad. Lisaks arhitekti õigustele võivad ühe objekti puhul olla kohaldatavad ka omandiõigused, muinsuskaitse ja ehitusseadusandlus. Õigusteooria järgi kaaluvad avalikud õigused sellisel juhul üles eraõiguse, mis ei tähenda, et eraõigus muutuks tühiseks, vaid nende õiguste kasutamine on kitsendatud.<sup>55</sup>

K. Ikkonen on avaliku huvi mõiste üle diskuteerides leidnud, et: „Avaliku huvi sihiks on teatud avalik (üldine, ühiskondlik) hüve. Lihtsam kui öelda, mis asi on ühiskondlik hüve, on tuua näiteid asjade kohta, mis kuuluvad ühiskondliku hüve mõiste alla. Näiteks on need riigi sisemine ja välimine rahu, majanduse õitseng, keskkonna puutumatus ja kõrge kultuuritase. /.../ Juriidilises argumentatsioonis kasutatakse avaliku huvi mõistet enamasti põhiõiguste piiramise õigustusena.“<sup>56</sup> See tähendab, et isegi kui arhitektil on Põhiseadusest tulenevalt õigus vabalt tegeleda oma loomeprotsessiga ja arhitektuuriteose kujundamisega, siis võib sellist vabadust piirata avalikes huvides.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et arhitektuurse projekti koostamisel peab arhitekt lisaks tellija soovidele arvestama ka avaliku huviga. Avaliku huvi kaitsmise eest peab hoolitsema riik ja sellest tulenevalt võib selle kaitseks mõeldud sätteid leida mitmetest seadustest. Arhitekti autoriõiguseid kitsendavaid punkte võib mh leida muinsuskaitseseadusest, ehitusseadustikust ja planeerimisseadusest. Eelneva väite illustreerimiseks saab välja tuua järgnevad näited:

<sup>53</sup> Eesti Vabariigi põhiseadus RT 1992, 26, 349; RT I, 15.05.2015, 2.

<sup>54</sup> Inimõiguste ülddeklaratsioon, vastu võetud ja välja kuulutatud 10.12.1948. aastal ÜRO Peaassamblee resolutsiooniga nr 217 A (III). Eesti Vabariigis jõustunud Eesti ühinemisel ÜRO-ga 17.09.1991. aastal.

<sup>55</sup> Altroff, K. Autori isiklikud õigused pole absoluutsed. Pärnu Postimees 9.03.2012. Kättesaadav: <https://parnu.postimees.ee/768332/autori-isiklikud-ogused-pole-absoluutsed> 22.03.2019.

<sup>56</sup> Ikkonen, K. Avalik huvi kui määratlemata õigusmõiste. Juridica III, 2005, lk 187.

- 1) Planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud „PlanS“) § 124 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus.<sup>57</sup>
- 2) Ehitusseadustiku (edaspidi nimetatud „EhS“) § 13 lg 1 ja 2 määravad, et ehitusprojekt peab olema selline, et selle kohaselt ehitatav ehitise vastaks nõuetele, sealhulgas arvestaks ehitise sobivust, kasutatavust ja korrashoiu vajadust. Ehitusprojekti kohaselt peab olema võimalik ehitada, ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust kontrollida ning asjakohasel juhul ka ehitist kasutada ja korras hoida.<sup>58</sup>
- 3) Muinsuskaitseadus (edaspidi nimetatud „MuKS“) § 24 sätestab, et Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal keelatud konserveerimine, restaureerimine, ehitamine, sealhulgas katusealuse väljaehitamine ning kangialuse ja õue kinni- ja täisehitamine, katusemaastiku ja ehitise fassaadi, sealhulgas uste, akende, treppide, väravate jms muutmine, mälestise või ehitise ilme muutmine, sealhulgas värvilahenduse muutmine, samuti ehitusdetailide ümberpaigutamine, algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine.<sup>59</sup>

PlanS kohaselt on detailplaneeringu järgimine kohustuslik. Detailplaneering on sisuliselt kuvand, mis seab ette piirid sellele, milliseid hooneid vastavas piirkonnas ehitada tohib. Näiteks võib detailplaneeringus kindlaks määrata teatud piirkonna hoonete kõrguse, korruste arvu, stiili, värvi, ehitusmaterjali jne. Eelnev tähendab aga seda, et arhitekt ei ole oma loometöös täiesti vaba – ta peab jääma ette antud piiridesse. Nagu eelnevalt mainitud, siis eelprojekti staadiumis taotletakse kohalikult omavalitsuselt ehitisluba ja selle andmisel kontrollitakse mh projekti vastavaust detailplaneeringule. Kui arhitekt kasutaks oma isiklikku põhiõigust vabale loometööle ja ei arvestaks piirangutega, siis ehitisluba ei väljastata, mis tähendab omakorda seda, et arhitektuuriteost vastava projekti põhjal püstitada ei ole lubatud. Taolise kontrolliga sekkub riik otseselt arhitekti loomevabadusse. „/.../ Seega piirab planeerimisseadus ja selles sätestatud kohaliku omavalitsuse delegatsiooninorm tugevalt arhitekti õigust loometegevusele. Tekib tugev vastuolo AutÕS-iga, mille eesmärgiks on anda autorile õigus luua ja kaitsta oma loomingut muudatuste eest. Juhul kui arhitekt loob hoone ja

---

<sup>57</sup> Planeerimisseadus RT I, 26.02.2015, 3; RT I, 12.12.2018, 16.

<sup>58</sup> Ehitusseadustik RT I, 05.03.2015, 1; RT I, 01.02.2019, 5.

<sup>59</sup> Muinsuskaitseadus RT I, 2002, 27, 153; RT I, 13.03.2019, 62.



kohalik omavalitus leiab, et see ei vasta esitatud projekteerimistingimustele või detailplaneeringule, on arhitekt sunnitud muutma oma loomingut.”<sup>60</sup>

EhS § 44 on sätestatud ehitusloa andmisest keeldumise alused, mis on antud kinnise loeteluna, kuid arvestades iga punkti sisu, siis annab kohalikule omavalitsusele üsna laialdased alused keeldumiseks. EhS § 44 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitus keelduda ehitusloa andmisest, kui kavandatav ehitis ei vasta projekteerimistingimustele, kuid projekteerimistingimused annab välja sama kohalik omavalitus, ehk siis ametnikel on läbi erineva tõlgendamise väga suur diskretsioon hindamaks, kas kavandatav hoone vastab tingimustele või mitte. Eriti ebaselgeks muudab olukorra sageli see, et projekteerimistingimused on sõnastatud ebaselgelt või kaheti mõistavalt. Riigikohtu hinnangul ei tohiks küll eelmainitud olukorda tekkida, kuna projekteerimistingimus on oma olemuselt koormav haldusakt ja peab sisaldama nii faktilist kui ka õiguslikku motivatsiooni, mis peavad olema omavahel loogiliselt seotud.<sup>61</sup> Lihtsustatult öeldes on Riigikohus seisukohal, et avalik-õiguslikud kitsendused (mh detailplaneeringud, projekteerimistingimused ja eriplaneeringud) ei või olla ebaselged. Isegi juhul, kus eelmainitud ebaselgust ei esine on ametnikel siiski suur hinnanguruum ehitusloamenetluses otsustada ja seeläbi arhitekti loomingut mõjutada.

Eraldi küsimus on see, kas avalikes huvides autori loometegevuse piiramine on õigustatud ja millises ulatuses, kuid sellel teemal töös pikemalt ei peatuta. Autori hinnangul teatud ulatuses piirangud kindlasti õigustatud, kuna nagu varasemalt korduvalt juba mainitud, siis mõjutab arhitektuuriteos suurel määral seda ümbritsevat keskkonda ja sellest tulenevalt päris vabaks ei saa arhitekti loometööd lasta. Inimeste eelistused ja maitseid võivad olla väga erinevad ja kui kaotada ära igasugused piirid, siis eeldatavasti kaob varem või hiljem igasugune piirkonniti tekkinud arhitektuurne tervik.

## **2.2. Arhitekti huvid vs tellija huvid**

Kui eelnev peatükk puudutas avalikust õigusest tulenevat piirangut arhitekti loometööle, siis teine oluline piirang on vastuolu omandiõigusega. PS § 32 kohaselt on igaühe omand puutumatu ja igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Arhitektuuriteostega seoses tekibki sageli olukord, kus vastanduvad kaks põhiõigust – hoone

---

<sup>60</sup> Saar, K. Arhitektuuriteose õiguskaitse: põhjendused, võimalused ja probleemid, magistritöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2010, lk 82-83.

<sup>61</sup> RKHKo 19.03.2002. a haldusasjas nr 3-3-1-13-02, p 14.

omaniku omandiõigus ja arhitekti autoriõigus. Praktikast tekib tihti küsimus selles, kas omanik võib teostada ümber- või juurdeehitusi. Põhiline kaitse omandile tuleneb asjaõigusseadusest ja selles väljendatud põhimõtted on sageli vastuolus autoriõiguse seaduses sätestatuga. Nagu magistratöö sissejuhatuses mainitud, siis võib lisaks eraõiguslikele isikutele olla tellijaks ka riik.

Omand on isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist.<sup>62</sup> Siiski tuleb teadvustada, et kinnisasja omand ja intellektuaalne omand on erinevad asjad ning hoone omanikult ei pruugi alati olla õigus hoone intellektuaalsele omandile. Asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes on selgitatud: „[...] Terminiga „omand“ tähistatakse õiguste kogumit, millest tuleb eristada konkreetsele omanikule kuuluvaid subjektiivseid õigusi asja suhtes. Omand kui asjaõiguslik õiguspositsioon tähendab omaniku jaoks eelkõige omandivabadust ehk omanikule antud ulatuslikku võimu ja otsustusõigust asjaga ümberkäimisel. [...] Igal omanikul on seega põhimõtteliselt õigus vallata ja kasutada oma omandit enda äranägemise järgi ning tema õigusi piiravad üksnes teiste omanike või muude isikute õigused või üldised huvid tervikuna või on need kitsendused kehtestatud ainult seadusega. [...] Kindlasti ei ole omand ainus absoluutne õigus, selle kõrval eksisteerib ka teisi absoluutse iseloomuga õigusi. Sellised absoluutse iseloomuga õigused on nt autoriõigus, patendiõigus ja mittevahalised õigused (nt isikuõigused).“<sup>63</sup> Ehk siis sarnaselt autoriõigusega ei ole ka omandiõigust võimalik ilma igasuguste piiranguteta teostada. Ehitise omanik peab teatud tegevuste tegemiseks arvestama ka arhitekti intellektuaalse omandiga.

Omaniku huvi, kui ta tellib arhitektilt teose, on esiteks saada kvaliteetne arhitektuurne projekt, mille alusel ehitada hoone, mis hakkab täitma omaniku poolt soovitud eesmärki. Samuti on omaniku huvides see, et ta saaks oma hoonet vajadusel täiendada või muuta. Kõigi nende toimingute tegemiseks on vaja autori luba. Seoses sellega peab omanik kui tellija väga täpselt kursis olema, millised õigused ta arhitektilt endale peab saama, et ta saaks oma omandit sihtpärast kasutada. Vastasel juhul võib juhtuda, et hoone muutmine tuleb ära jätta või plaanid edasi lükata, kuna autoriõigusi omav arhitekt ei anna vastavat nõusolekut. Ilma loata tehtud ümberehituse korral tekib autoril AutÕS §-i 81<sup>7</sup> alusel õigus nõuda hoone omanikult tsiviilkorras näiteks vahelise ja mittevahalise kahju hüvitamist või teoorias isegi hoone esialgne kuju taastamist, mille jõustamine on praktikast siiski väga ebatõeline. Eelnevalt väljatoodud

<sup>62</sup> Asjaõigusseadus RT I 1993, 39, 590; RT I, 29.06.2018, 7.

<sup>63</sup> Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Puri, T. Asjaõigusseadus I, 1.-3. Osa (§-d 1-167), Kommenteeritud Väljaanne. Kirjastus Juura 2014, lk 277.

olukorra kartuses, kus arhitekt keeldub nõusoleku andmisest või nõuab selle eest ebamõistliku tasu, võtavadki paljud tellijad endale igaks juhuks kõik võimalikud varalised õigused ja isiklike õiguste litsentsid.<sup>64</sup>

Teoorias eksisteerib ka võimalus, et arhitekt soovib omal algatusel valminud hoonet muuta. Sellise võimaluse annab autorile AutÕS § 12 lg 1 punktis 7 sätestatud teose täiendamise õigus, kuid praktikas takistab selle teostamist AutÕS § 12 lg 2, mille kohaselt peab ta muudatuse ellu viima omal kulul ning hüvitama hoone omanikule tekkiva kahju. Just suurest rahalisest kohustusest tulenevalt ei ole autorile teadaolevalt Eestis ükski arhitekt proovinud olemasolevat hoonet omal algatusel muuta.

---

<sup>64</sup> Ventsel, E.-L. Arhitekti õigus teose puutumatusele autoriõiguse seaduse ning autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu alusel, uurimistöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2016, lk 10-11.

### 3. Arhitekti isikliku õiguse teose puutumatusele rikkumine

Arhitektid teadvustavad üldjuhul juba oma ametit valides seda, et nad ei ole oma loometöös täiesti vabad. Nad peavad arvestama oma loomingus nii omaniku kui ka avaliku huviga ja ka sellega, et varalised autoriõigused soovib enamasti tellija õigustatult endale saada. Siiski on arhitektide jaoks oluline, et nende loodud arhitektuuriteostes säiliks teose terviklikkus ja arhitektuurne lahendus. Nagu töös juba eelnevalt mainitud, siis arhitektuuriteose muutmisel lähevad tihti omavahel vastuollu omaniku omandiõigus ja arhitekti kui kunstniku isiklikud autoriõigused. Piir, mis ulatuses ja mis tingimustel on arhitektil õigus omanikul muudatuste tegemist keelata, on väga segane. Euroopa Liidu liikmesriikide kohtupraktikast on näha, et võimatu on reegli loomine, mille alusel üht osapoolt teisele eelistada (omandiõigus versus autoriõigus). Siiski objekti omaniku huvil on oluline kaal huvide hindamisel ning tundub, et sagedamini otsustavad kohtud omaniku kasuks. Seda on eriti näha arhitektuurimaastikul, kus reeglina lisandub funktsionaalsuse element, mis on oluliseks kriteeriumiks omaniku poolel.<sup>65</sup> Eesti õigusmaastikul teeb olukorra segasemaks asjaolu, et teose muudatuste tegemise õigus on sätestatud nii varaliste (AutÕS § 13 lg 1 p 5) kui ka isiklike (AutÕS § 12 lg 1 p 3) autoriõiguste nimistus.

Ei eksisteeri kindlat reeglit, milline absoluutse loomuga õigustest peale jääb ja igat üksikut juhtumit tuleb eraldi hinnata. Eesti kohtupraktikas on asjakohaseid kohtulahendeid väga vähe, kuid see ei tulene sellest, et autoriõigustega seotud rikkumisi oleks vähe. Eeva Mägi on olukorda hinnanud selliselt: “Arhitekti isiklike õiguste rikkumine Eestis on pigem tavaline, kui erandlik. Kuna arhitekti kui autori isiklikest õigustest ei olda eriti teadlikud ja/või neid ei teadvustata, siis vastavaid rikkumisi ka ei avastata ega avalikustata piisavalt. Arhitektid ise on oma õiguste kolmandate isikute poolt tunnustamise ja järgimise osas passiivsed ning õiguskaitsevahendite kasutamine ei ole neile loomupärane.”<sup>66</sup> Rikkumisi võib olla erinevaid, kuid kõige sagedamini eksitakse AutÕS § 12 lõike 1 punkti 3 vastu ehk tehakse teoses muudatusi. Arhitektuuris on teoseks nii joonised, kui ka hoone ise. Sagedad on juhtumid, mil ehitatakse projektist erinevalt (muudetakse mingit hoone osa, kasutatakse ehitamisel valesid

---

<sup>65</sup> Dietz, A. The artist's right of integrity Under copyright law – a comparative approach; International Review of Intellectual Property and Competition Law 1994, lk 8.

<sup>66</sup> Mägi, E. Arhitekti autoriõigused versus omaniku huvid versus avalik huvi, bakalaureusetöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2010, lk 7.

materjale, värvitakse pind valet värvi), ehitatakse ringi juba valmis hoone või selle osa, tehakse juurdeehitusi ja kui tellijal ei ole autoriõigusi või arhitekti luba, siis see ongi juba rikkumine.<sup>67</sup>

Käesoleva hetkeni on Riigikohus arhitekti autoriõiguste rikkumise probleemi analüüsinud vaid ühes Riigikohtu lahendis. Riigikohtu lahend 3-2-1-39-03 ehk nn Kihnu rahvamaja lahend, milles arhitektid L. Lapin ja T. Rein esitasid autoriõiguste rikkumisest tuleneva kahjuhüvitamise nõude Kihnu valla vastu. Arhitektid koostasid Kihnu rahvamaja eskiisprojekti ja tehnilise projekti, kuid ehitaja tegi nende põhjal tööjoonised ise, tehes mitmeid muudatusi. Kihnu vallal puudus aga litsents või autorite luba, et sellised muudatused oleksid olnud õiguslikud. Riigikohus otsustas järgmist: „[...] Vastavalt AutÕS § 12 lg 1 p 3 võib muudatusi teoses teha ainult autor ise või teine isik autori loal. Ringkonnakohus nõustus maakohu tuvastatuga, et ehituse käigus muudeti projekti ilma autorite loata. Autorite projektist erinevalt ehitati vestibüül-fuajee, garderoob, peasissekäigu varikatus, fassaadi räästakõrgused, fuajee kohal paiknev klaaspüramiid, hoone ventilatsioon ja hoone välisfassaad. Ringkonnakohus leidis, et ehitis, mis on valminud projektile mittevastavalt, rikub projekti autorite isiklikke õigusi.“<sup>68</sup>

Arhitekti autoriõigusi rikutakse sageli sellega, et esialgne projekt on tellitud ühelt arhitektilt, kuid sellele teeb lisasid või muudab ja täiendab teine arhitekt ilma esimese arhitekti kui teose algse autori nõusolekuta. Selline teguviis riivab AutÕS § 12 lg 1 punkte 3 ja/või 4, mis sätestavad, et teose autoril on õigus teha ise või lubada teha teistel isikutel teoses muudatusi ja lubada oma teosele lisada teisi teoseid. Kohustus seda järgida lasub pigem tellijal, mitte arhitektil, kes teise tööd jätkab, kuna eelnevad materjalid töö tegemiseks esitab tellija.<sup>69</sup> Siiski on praktikas tulnud ette mitmeid olukordi, kus tellija laseb arhitektidel omavahel vaielda ja ise jääb tahaplaanile, olenemata sellest, et teine arhitekt jätkas projekti koostamist tema selgetel juhistel. Eesti Arhitektide Liidu eetikakoodeksi IV osa punkt 23 sätestab, et kui arhitektilt tellitakse töö teise arhitekti teose muutmiseks või jätkamiseks, teavitab arhitekt sellest viivitamatult teose algset autorit ja kontrollib, kas tellijapoolsed varasemad lepingulised kohustused on korrektselt täidetud. Arhitekt võtab töö vastu vaid juhul, kui see ei ole vastuolus

---

<sup>67</sup> Ventsel, E.-L. Arhitekti õigus teose puutumatusel autoriõiguse seaduse ning autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu alusel, uurimistöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2016, lk 12.

<sup>68</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 23.05.2003. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-39-03.

<sup>69</sup> Ventsel, E.-L. Arhitekti õigus teose puutumatusel autoriõiguse seaduse ning autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu alusel, uurimistöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2016, lk 12.

autoriõigusega.<sup>70</sup> See nõue ei ole arhitektile siduv seaduslikul tasandil, kuid EAL-i liikmed peaksid järgima antud eetikakoodeksi nõuet, mis lisab justkui topelt kaitse algse arhitekti teosele.

Juhul kui arhitektuuri valdkonnas rikutakse arhitekti õigust teose puutumatusele, siis võib see osaliselt kattuda õigusega teose lisadele (AutÕS § 12 lg 1 p 4). Selguse huvides kirjeldab autor üldiste näidete abil, millal esineb ühe või teise õiguse riive. Järgnevate näidete eelduseks on see, et tegutsetakse olukorras, kus puudub (algse) arhitekti luba teose muutmiseks ja teosele lisade lisamiseks:

- 1) Projekt on valmis ja tellijale üle antud. Tellija leiab ehitusettevõtte, kes alustab hoone ehitustöödega. Hoone valmimisel selgub, et ehitaja ei ole projekti täpselt järginud ja on muutnud osade ventilatsioonitorude asukohta ning kasutanud teistsuguseid aknaid. Tegemist on arhitekti teose puutumatuse rikkumisega (AutÕS § 12 lg 1 p 3), kuna sisuliselt muutis ehitusettevõtte arhitekti koostatud projekti ja valminud arhitektuuriteos ei vasta autori nägemusele. Lähtuvalt tehtud muudatuste olemusest ja muudest asjaoludest võib olla riivatud ka arhitekti õigus au ja väärikuse kaitsele (AutÕS § 12 lg 1 p 5). Näiteks olukorras, kus koledad ventilatsioonitorud, mis projekti järgselt olid seina sisse peidetud, paigaldatakse nii, et need jäävad väljast paistma ning mõjutavad oluliselt hoone välisilmet. Arhitekti hinnangul lõhub muudatus hoone kontseptsiooni sellisel määral, et tal on häbi, kui teda vastava hoone projekteerimisega seostatakse.
- 2) Hoone on valmis ja omanik soovib muuta selle otstarvet ning sellega seoses palub vastavatel ekspertidel teha muudatusi hoone insenerosades (konstruktsioon, küttesüsteem, ventilatsioon, elektrisüsteem, veevärk jne). Tegemist on arhitekti teose puutumatuse rikkumisega (AutÕS § 12 lg 1 p 3), kuna arhitektuuriteost muudetakse ilma autori loata. Kuigi olemasolevale projektile lisatakse vastavate ekspertide joonised, siis ei ole tegemist teose lisade õiguse riivega (AutÕS § 12 lg 1 p 4), kuna selle eelduseks on teiste autorite teoste lisamine ja insenerosade joonised ei ole teosed AutÕS mõistes.<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> Eesti Arhitektide Liidu eetikakoodeks. Kättesaadav:

[http://www.arhliit.ee/avalikud\\_dokumendid/eetikakoodeks/](http://www.arhliit.ee/avalikud_dokumendid/eetikakoodeks/) 24. märts 2019.

<sup>71</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 23.05.2003. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-39-03, p 25: „/.../ Vastavalt Vabariigi Valitsuse 18. veebruari 1997. a määrusega nr 41 kinnitatud "Ehitusloa taotlemisel ehitusprojektile esitatavate nõuded" p-le 2 on tööjoonis ehitusprojekti dokument, mis detailiseerib tehnilist projekti ehitamiseks vajalikust ulatusest. Kuna tehnilise projekti alusel tööjooniste koostamist ei saa pidada asjas tuvastatud asjaolude põhjal tehnilisele projektile millegi lisamiseks, mis on teise autori teos, ei ole rikutud AutÕS § 12 lg 1 p-s 4 sätestatud autori isiklikku õigust.“

Lähtuvalt tehtud muudatuste olemusest ja muudest asjaoludest võib siiski olla riivatud ka arhitekti õigus au ja väärikuse kaitsele (AutÕS § 12 lg 1 p 5).

- 3) Hoone on valmis ja omanik otsustab hoonet laiendada. Juurdeehituse projekteerib teine arhitekt. Tegemist on esimese arhitekti teose puutumatuse rikkumisega (AutÕS § 12 lg 1 p 3), kuna arhitektuuriteost muudetakse ilma vastava autori loata. Samuti on tegemist arhitekti teose lisade õiguse rikkumisega (AutÕS § 12 lg 1 p 4), kuna esimese arhitekti projektile lisatakse teise arhitekti koostatud hoone juurdeehituse projekt, mis on samuti teos AutÕS mõistes (vt AutÕS § 35 lg 1). Lähtuvalt tehtud muudatuste olemusest ja muudest asjaoludest võib olla riivatud ka arhitekti õigus au ja väärikuse kaitsele (AutÕS § 12 lg 1 p 5).
- 4) Arendaja korraldab ideekonkursi kinnistule sobiva hoone leidmiseks. Konkursi võidab väga tunnustatud ja kuulsa arhitekti töö (eskiis). Eskiisprojekti edasiarendamiseks palkab arendaja vähetuntud ja tundvalt odavama arhitektuuribüroo, kes koostab eskiisi alusel järgnevad projektistaadiumid. Projekteerimise käigus muutub mõnevõrra eskiisi arhitektuurne kontseptsioon. Tegemist on algse arhitekti teose puutumatuse rikkumisega (AutÕS § 12 lg 1 p 3), kuna projekti muudetakse ilma vastava autori loata. Samuti on tegemist algse arhitekti teose lisade õiguse rikkumisega (AutÕS § 12 lg 1 p 4), kuna algse arhitekti eskiisprojektile lisatakse teise arhitekti eel-, põhi- ja tööprojekt. Lähtuvalt tehtud muudatuste olemusest ja muudest asjaoludest võib olla riivatud ka arhitekti õigus au ja väärikuse kaitsele (AutÕS § 12 lg 1 p 5).
- 5) Olustik on sama nagu eelnevas punktis, aga teise arhitekti projekteerimise käigus säilib täielikult eskiisprojekti arhitektuurne lahendus/kontseptsioon. Tegemist on algse arhitekti teose lisade õiguse rikkumisega (AutÕS § 12 lg 1 p 4), kuna algse arhitekti eskiisprojektile lisatakse teise arhitekti eel-, põhi- ja tööprojekt. Tegemis ei ole algse arhitekti teose puutumatuse õiguse rikkumisega, kuna eskiisprojekti ei muudeta.

Kokkuvõtvalt saab väita, et praktikas esinevates olukordades, kus rikutakse arhitekti autoriõiguseid, on valdavas enamuses tegemist teose puutumatuse õiguse riivega. Teose puutumatuse õiguse riivele võib kaalu lisada see, et riivatakse ka autori õigust au ja väärikuse kaitsele. Potentsiaalselt võib iga muudatus teoses kahjustada arhitekti au ja väärikust, kuid vastava väite esitamisel peab arhitekt seda ise veenvalt põhistama ja näitama, miks on muudatus tema au ja väärikust riivav. Ülevalolevas näidiste nimekirjas on ainult punktis 5 kirjeldatud olukord, kus ei saa rääkida autori teose puutumatuse õiguse riivest, kuid praktikas esineb taolist olukorda väga harva. Nagu eelnevates peatükkides rõhutatud, siis teise autori eskiisprojekti

lõpetamine kuni hoone püstitamiseni ilma algset arhitektuurset lahendust muutmata on väga raske ja palju tõenäolisem on see, et esineb punktis 4 kirjeldatud stsenaarium.



## 4. Arhitekti õiguskaitsevahendid autoriõiguste rikkumise korral

### 4.1. Tsiviilõiguslikud õiguskaitsevahendid

Eelnevalt kirjeldas autor seda, millised võivad olla arhitektide autoriõiguste rikkumised ja ka seda, milliseid rikkumisi tuleb praktikas kõige rohkem ette. Kui on aset leidnud juhtum, et keegi rikub arhitekti autoriõiguseid, siis mis saab edasi? Nii nagu ka muude õigusrikkumiste puhul, on seaduses vastavaks juhuks reserveeritud erinevad õiguskaitsevahendid. Arhitektil on võimalik valida, kas ta soovib neid kasutada või mitte.

AutÕS § 81<sup>7</sup> lõikes 1 on välja toodud lahtine loetelu õiguskaitsevahenditest, mida autor kasutada võib. Lisaks on AutÕS § 81<sup>7</sup> lg 2 punktis 1 sätestatud, et kui teos on autoriõigusakte rikkudes avalikustatud, reprodutseeritud, levitatud, muudetud jne, võib õigustatud isik nõuda teose taastamist esialgsel kujul – teoreetiliselt kohaldub see ka arhitektuuriteose suhtes. Kui omanik teeb hoone juures muudatusi rikkudes arhitekti õigust teose puutumatusele, siis on arhitektil kui autoril õigus nõuda, et taastataks hoone esialgne kuju. Kui omanik eelmainitud nõuet ei täida, siis kohtus oleks taoline nõue ilmselt üsna perspektiivitu. Kohus peab arvesse võtma erinevaid asjaolusid, näiteks: muudatuse vajalikkus ja asjakohasus, kas esialgse kuju taastamine läheks omanikule ebamõistlikult koormavaks, mis ulatuses riivab muudatus autori õigusi jne. Üsna tõenäoline on, et enamasti jäta kohus taastamise nõude rahuldamata põhjusel, et see oleks ebamõistlikult kulukas ja arhitektil on oma õiguste kaitsmiseks muid (omanikku vähem koormavaid) vahendeid.<sup>72</sup>

Riigikohus on selgitanud, et kehtiva AutÕS § 81<sup>7</sup> lg 1 punktid 1-3 on oma olemuselt viitelised normid, milledest tulenevalt võib autor teose õigusvastase kasutamise korral nõuda kahju hüvitamist, kasutamise lõpetamist, edasisest rikkumisest hoidumist ja õigusvastase kasutamise teel saadu väljaandmist ainult vastavate VÕS sätete kohaselt.<sup>73</sup> See tähendab, et vastava nõude sisustamisel tuleb lähtuda VÕS-i sätetes kindlaks määratud tingimustest. Esialgse õiguskaitsevahendina enne, kui rikkumine on aset leidnud või teose muudatusprotsess lõppenud, saab arhitekt AutÕS § 81<sup>7</sup> lg 1 punktile 2 tuginedes nõuda oma teose õigusvastase kasutamise lõpetamist VÕS §-i 1055 kohaselt. Eelmainitud sätte alusel on võimalik nõuda ka

---

<sup>72</sup> Ventsel, E.-L. Arhitekti õigus teose puutumatusele autoriõiguse seaduse ning autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu alusel, uurimistöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2016, lk 13.

<sup>73</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus kohtuasjas nr 2-14-56641/69, 29.11.2017, p 21.1.

edasisest rikkumisest hoidumist. Kuna arhitekt annab tavapäraselt valmis projekti koos varaliste õigustega üle tellijale, siis võib tavaolukorras olla keeruline rikkumiste avastamine enne arhitektuuriteose valmimist, kuid seda tuleb siiski ette. VÕS §-i 1055 eesmärgiks on sätestada deliktiõiguslikud kaitsevahendid, mis täiendavad kahju hüvitamise nõuet ning on suunatud negatoorsele õiguskaitsele kahju tekitava tegevuse nõude või edasistest kahju tekitavatest toimingutest hoidumise nõude näol.<sup>74</sup> Kõige tavalisemalt saab algse teose arhitekt muutmise kavatsusest ette teada juhul, kui tellija seda ise mainib, kuid kasvav trend on ka see, et algset arhitekti teavitab just uus arhitekt, kellel palutakse muudatus projekteerida. Eesti Arhitektide Liidu liikmetel on vastavasisuline kohustus: „Kui arhitektilt tellitakse töö teise arhitekti teose muutmiseks või jätkamiseks, teavitab arhitekt sellest viivitamatult teose algset autorit ja kontrollib, kas tellijapoolsed varasemad lepingulised kohustused on korrektselt täidetud. Arhitekt võtab töö vastu vaid juhul, kui see ei ole vastuolus autoriõigusega.“<sup>75</sup>

VÕS § 1055 lõike 1 kohaselt kui kahju õigusvastane tekitamine on kestev või kui kahju õigusvastase tekitamisega ähvardatakse, võib kannatanu või isik, keda ähvardati, nõuda kahju tekitava käitumise lõpetamist või sellega ähvardamisest hoidumist. Koosmõjus AutÕS § 81<sup>7</sup> lg 1 punktiga 2 tähendab see, et kui arhitekti autoriõigust rikutakse siis on tal õigus nõuda kestva rikkumise lõpetamist ja autoriõiguse rikkumisega ähvardamise korral on õigus nõuda ähvardamisest hoidumist. Kusjuures ähvardamisena eelmainitud sätte tähenduses tuleb lisaks tähtlikule ähvardamisele käsitleda ka kahju tekitamist soodustava olukorra loomist ja kestmise võimaldamist.<sup>76</sup> Eelnev võiks olla näiteks aluseks arhitektuurikonkursi läbiviimise vaidlustamiseks, mis korraldatakse eelnevalt läbi viidud ideekonkursi võitja eskiisprojekti edasiarendamiseks ilma eskiisprojekti autori vastava loata. VÕS § 1055 lg 3 punktis 1 sätestatakse, et kui kahju õigusvastane tekitamine seisneb autoriõiguse rikkumises, võib isik, kelle õigusi rikuti, nõuda rikkumisest hoidumist tulevikus rikkujalt ja isikult, kelle teenuseid kolmas isik kasutas õiguse rikkumise eesmärgil. Sisuliselt tähendab eelnev seda, et arhitektil on autoriõiguste rikkumise korral õigus keelata nii tellijat, kui ka uut arhitekti, keda tellija teose muutmisel kasutab. Kui rikkuja kahju tekitavat tegevust hoolimata tema suhtes rakendatud keelust jätkab või seda kordab, siis saab teda sanktsioneerida eelkõige karistusõiguslike vahenditega, kuid selleks on vaja kohtu poolt määratud keeldu.<sup>77</sup> Eelnev ei tähenda aga seda, et

---

<sup>74</sup> Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Võlaõigusseadus III, 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067) Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura 2009, lk 687.

<sup>75</sup> Eesti Arhitektide Liit. Arhitekti kutse-eetika põhimõtted, p 23.

<sup>76</sup> Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Võlaõigusseadus III, 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067) Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura 2009, lk 687.

<sup>77</sup> Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Võlaõigusseadus III, 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067) Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura 2009, lk 688.

tellija kohtuvälisel hoiatamisel puuduks igasugune mõte – võimalik, et tellija võtab hoiatust kuulda ja lõpetab rikkumise. Lisaks võib taolisel hoiatamisel olla mõju hilisema kahju hüvitise määramisel.

Lähtuvalt autoriõiguste kaitsmise ühes peamisest eesmärgist, milleks on autorile loometöö eest tasu teenimise võimaldamine, on arusaadav, et eelnevalt kirjeldatud keelamishagi asemel nõutakse autoriõiguste rikkujalt pigem siiski kahju hüvitamist AutÕS § 81<sup>7</sup> lg 1 punkti 1 alusel, mis viitab VÕS §-le 1043, mille kohaselt peab teisele isikule õigusvastaselt kahju tekitanud isik kahju hüvitama, kui ta on kahju tekitamises süüdi või vastutab kahju tekitamise eest vastavalt seadusele. AutÕS § 81<sup>7</sup> lg 1 punktis 1 täpsustatakse, et nõuda saab nii varalise, kui ka mittevaralise kahju hüvitamist. Varalise kahju kohta on Tsiviilkolleegium kohtulahendis 3-2-1-67-07 välja öelnud, et varaline kahju saab tekkida nii autori varaliste kui ka isiklike õiguste rikkumise puhul, kuid kahju tekkimise ja autoriõiguste rikkumise vahel peab olema põhjuslik seos.<sup>78</sup> Sellest tuleb järeldada, et ka autoriõiguste rikkumisega tekitatud kahju hüvitamise nõudmisel tuleb lisaks AutÕS § 81<sup>7</sup> lg 1 punktile 1 ja VÕS §-le 1043 arvestada ka VÕS §-s 127 sätestatud alustega. Kuigi § 81<sup>7</sup> lg 1 punktis 1 viidatakse otseselt ka mittevaralisele kahjule, siis lähtuvalt sellest, et tegemist on viitelise normiga on Riigikohus selgitanud, et autoriõiguse rikkumise korral on mittevaralise kahju hüvitamise võimalik nõuda vaid VÕS §-des 1043 ja 1045 ette nähtud juhtudel. Autoriõiguse rikkumine on käsitatav VÕS § 1045 lg 1 p 5 tähenduses omandiga sarnase absoluutse õiguse rikkumisena.<sup>79</sup> Riigikohus on rõhutanud, et VÕS § 127 lõiget 2 tuleb kohaldada ka lepinguväliselt tekitatud kahju hüvitamise juhtudel. See tähendab, et vaatamata põhjusliku seose olemasolule, ei pruugi isik kahju tekitamise eest lõppkokkuvõttes deliktiõiguslikult vastutada juhul, kui õigusvastase teo tegemise keelu eesmärgiks ei olnud sellise kahjuliku tagajärje ärahoidmine, nagu olukorras esines. Seejuures tuleb keelu eesmärgi kindlakstegemisel muuhulgas arvestada sellega, kuivõrd ettenähtav oli kahjulik tagajärg mõistlikule isikule. Absoluutsete õiguste (k.a autoriõigus) rikkumise korral on seaduse kaitse-eesmärk VÕS § 127 lg 2 mõtte kohaselt üldjuhul piiritletud VÕS-i 7. peatüki vastavate sätetega, mis reguleerivad hüvitisnõude ulatust kahjustatud õigusobjektide liikide kaupa.<sup>80</sup> Absoluutsete õiguste rikkumise korral ei näe VÕS § 134 ette mittevaralise kahju hüvitamist, v.a § 134 lg-s 4 sätestatud juhul. Riigikohus on seisukohal, et autoriõigused, sh AutÕS §-s 12 loetletud autori isiklikud õigused, ei ole käsitatavad isiklike õigustena VÕS § 1045 lg 1 p 4 ja § 1046

<sup>78</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-67-07, 20.06.2007, p 15.

<sup>79</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus kohtuasjas nr 2-14-56641/69, 29.11.2017, p 21.1-21.2.

<sup>80</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 26.09.2006. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-53-06, p 13.

tähtsuses, mille rikkumise korral oleks mittevahaline kahju hüvitatav VÕS § 134 lg 2 ja lg 6 alusel. Siiski on võimalik, et autoriõiguse rikkumisega kaasneb ka autori VÕS § 1045 lg 1 p 4 ja § 1046 kaitsealasse langevate isiklike õiguste rikkumine, näiteks juhul, kui sellega kaasneb autori au ja vääriskuse kahjustamine.<sup>81</sup> Arvestades Riigikohtu eelnevat käsitlust ja magistriröö eelmises peatükis kirjeldatud peamisi autoriõiguste rikkumisi, võiks järeldada et mittevahalise kahju hüvitamist saab arhitekt nõuda ainult juhul, kui on riivatud ka AutÕS § 12 lg 1 punktis 5 sätestatud autori au ja vääriskuse kaitse õigust.

Ei tohi siiski ennatlikult asuda eelmise lõigu lõpus välja toodud seisukohale ja eeldada, et autoriõiguse rikkumise korral oleks mittevahaline kahju hüvitatav vaid juhul, kui sellega kaasneb autori au ja vääriskuse kahjustamine. Euroopa Liidu liikmesriigina peab Eesti lähtuma ka jõustunud direktiividest – direktiivi 2004/48/EÜ artikli 13 kohaselt peavad liikmesriigid tagama, et kohtud määravad kannatanud osapoole avalduse alusel rikkuja, kes teadlikult rikkus või pidi põhjendatult olema rikkumisest teadlik, maksma proportsionaalselt õiguste valdajale rikkumise tagajärjel õiguste valdajale tekitatud kahju ulatuses kahjutasu. Kahjutasu suuruse kindlaksmääramiseks annab eelmainitud direktiivi art 13 lg 1 ette kaks varianti. Punkti a kohaselt tuleb arvesse võtta kõiki asjakohaseid aspekte, nagu näiteks negatiivsed majanduslikud tagajärjed, sealhulgas kannatanud poole kaotatud tulu, rikkuja teenitud mis tahes ebaõiglase tulu ja sobivatel juhtudel muud tingimused kui majanduslikud tegurid, näiteks rikkumisega õiguste valdajale tekitatud moraalne kahju. Punkti a alternatiivina võivad kohtuasutused punkti b kohaselt asjakohastel juhtudel kehtestada kahjutasu peamiste tegurite üldsummana, nagu vähemalt autoritasude või honoraride summa, mis oleks võidud saada, kui rikkuja oleks taotlenud kõnealuse intellektuaalomandi kasutamiseks autoriõigusi.<sup>82</sup>

Euroopa Kohus on lahendis C-99/15 *Liffers* selgitanud, et direktiivi 2004/48/EÜ artikli 13 lg 1 esimest lõiku tuleb tõlgendada nii, et sellega on kehtestatud põhimõte, mille kohaselt autoriõiguse omajale makstava kahjuhüvitise summa arvutamise eesmärk peab olema tagada õiguse omajale selle kahju täielik hüvitamine, mis talle on „tegelikult tekitatud“, hõlmates ka võimaliku tekkinud mittevahalise kahju. Kohus selgitas sealjuures, et direktiivi 2004/48/EÜ artikli 13 lg 1 punkti b alusel maksmisele kuuluva kahjuhüvitise kindlas summas kindlaksmääramine hõlmab üksnes intellektuaalomandi õiguse omajale tekitatud varalist kahju, mistõttu kahju täielikuks hüvitamiseks peab õiguse omajal olema võimalus lisaks sel viisil

<sup>81</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus kohtuasjas nr 2-14-56641/69, 29.11.2017, p 21.2.

<sup>82</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2004/48/EÜ, intellektuaalomandi õiguste jõustamise kohta, Euroopa Liidu Teataja L 157/45, 29.04.2004.

arvutatud kahjuhüvitisele nõuda hüvitist mittevaralise kahju eest, mis talle võis tekkida. Eelnevaid asjaolusid arvestades leidis Euroopa Kohus, et direktiivi 2004/48/EÜ art 13 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et see võimaldab autoriõiguse rikkumise tõttu kahju saanud isikul lisaks artikli 13 lg 1 punktis b sätestatu alusel arvutatud hüpoteetilise autoritasule nõuda hüvitist ka mittevaralise kahju eest, mis on ette nähtud direktiivi artikli 13 lg 1 punktis a.<sup>83</sup>

Direktiivi 2004/48/EÜ artikli 13 lg 1 punktist b tulenev kahjuhüvitise nn hüpoteetilise litsentsitasuna arvutamise meetod on Eesti õiguses sätestatud VÕS § 127 lg 6 teises lauses, mille kohaselt kui kahju hüvitamist nõutakse autoriõiguse rikkumise tõttu, võib kohus, kui see on mõistlik, määrata kahjuhüvitise kindla summana, lähtudes muu hulgas tasu suurusest, mida rikkuja pidanuks maksma, kui ta oleks hankinud loa vastava õiguse kasutamiseks. Riigikohus on rõhutanud, et kuivõrd VÕS § 127 lg 6 teine lause vastab Eesti õiguses direktiivi 2004/48/EÜ artikli 13 lg 1 punktile b, tuleb seda tõlgendada kooskõlas sätte aluseks oleva direktiivi normiga. Lähtudes Euroopa Kohtu poolt *Liffers* lahendis antud juhistest on Riigikohus seisukohal, et üheks VÕS § 127 lõike 6 alusel kahjuhüvitise suuruse kindlaksmääramisel arvesse võetavaks asjaoluks on lisaks tasu suurusele, mida rikkuja pidanuks maksma, kui ta oleks hankinud loa õiguse kasutamiseks, ka autorile tegelikult tekkinud mittevaraline kahju, kuivõrd hüpoteetiline litsentsitasu seda eelduslikult ei hõlma.<sup>84</sup> Kokkuvõtvalt tähendab eelnev seda, et arhitekt saab nõuda autoriõiguse õigusvastase kasutamisega tekitatud varalise kahju hüvitamist VÕS §-i 1043 ja § 1045 lg 1 punkti 5 alusel ning mittevaralise kahju hüvitamist VÕS § 1043, § 1045 lg 1 punkti 4 ja § 1046 alusel või VÕS § 127 lg 6 teise lause alusel, kusjuures nii varalise kui ka mittevaralise kahju hüvitamise nõudmisel tuleb arvestada VÕS üldosas sätestatud kahju hüvitamise põhimõtetega (§ 127 jj). Eelnevat on Riigikohus kinnitanud näiteks nn „Kihnu Rahvamaja“ kaasuse jätkus, kus tühistas apellatsioonikohtu otsuse põhjusel, et otsuse tegemisele ei arvestatud vastuväitega, et autorid (hagejad) põhjustasid tekkinud olukorra oma käitumisega ise, kuna keeldusid koostööst ehitajaga.<sup>85</sup> Järelikult on mittevaralise kahju suuruse määramisel oluline roll ka kannatanu enda käitumisel.

Käsitlemata on veel jäänud AutÕS § 81<sup>7</sup> lg 1 punktis 3 sätestatud õigus nõuda õigusvastase kasutamise teel saadu väljaandmist vastavalt VÕS §-le 1037, mille kohaselt autori nõusolekuta tema autoriõigust rikkunud isik peab autorile hüvitama rikkumise teel saadu hariliku väärtuse. Kuna VÕS § 1037 lõikes 1 tulenev nõue eeldab alusetu rikastumise nõude

<sup>83</sup> Euroopa Kohtu 17. märtsi 2016. a otsus kohtuasjas nr C-99/15, *Liffers*, p 25-27.

<sup>84</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus kohtuasjas nr 2-14-56641/69, 29.11.2017, p 21.5.

<sup>85</sup> Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 23.12.2003. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-152-03, p 21-22.

esitanud isiku õiguste rikkumist, võivad §-st 1037 tulenevad nõuded konkureerida VÕS §-st 1043 tuleneva deliktilise kahju hüvitamise nõudega.<sup>86</sup> Kui käsitleda tellija poolset isiklike autoriõiguste rikkumist, siis on üldjuhul üsna keeruline esitada mingisugune mõistlik nõue tuginedes VÕS §-le 1037. Lähtuda näiteks olukorrast, kus tellija laseb uuel arhitektil ilma algse arhitekti loata koostada hoone laiendamise projekti ja vastava projekti ka teostab. Täidetud on küll VÕS § 1037 lõikes 1 sätestatud esimesed nõude eeldused, milleks on (autori)õiguse rikkumine ja autori loa puudumine, kuid kuidas tellija sellest rikkumisest rikastus? Tellija ei pidanud küll projekti muutmise eest tasuma algsele arhitektile, kuid ta maksis selle eest ju uuele arhitektile, nii et kui tasu tehtud töö eest ei olnud just turutingimuste kohaselt ebamõistlikult väike, siis ei saa öelda, et tellija oleks kuidagi teose puutumatuse õiguse rikkumisest rikastunud. Pigem saab öelda, et rikastus uus arhitekt, kes jätkas algse autori tööd. Kui rikkumise tagajärjel tekkinud kahju vastab rikkumise tagajärjel rikkuja poolt saadud kasuga, siis ei ole nõuete paralleelne esitamine võimalik ning autor peab valima, kumb nõue esitada.<sup>87</sup> Näiteks eelnevalt kirjeldatud olukorras saab algne autor valida, kas esitab varalise kahju hüvitamise nõude VÕS § 1043 alusel tellija vastu või nõuab VÕS § 1037 alusel teenuse müügist saadud tulu sisse arhitektilt, kes ilma loata tema tööd jätkas. Siinkohal tuleb aga meeles pidada, et alusetu rikastumise nõudega ei saa sisse nõuda mittevaralist kahju, ehk siis teoreetiliselt võib esineda olukord, kus teose puutumatuse õiguse rikkumisest tulenevalt esitab arhitekt tekkinud varalise kahju eest alusetu rikastumise nõude uue arhitekti vastu ja samas tekkinud mittevaralise kahju eest deliktiõigusliku nõude tellija vastu.

## 4.2. Karistusõiguslikud meetmed

Ka karistusseadustikus (KarS) on reguleeritud autoriõiguste rikkumisega seonduvat, kuid lähtuvalt arhitektuuri omapärast ja sellest, millised on selles valdkonnas reaalselt eksisteerivad probleemid, ei ole karistusseadustiku 14. peatükis sätestatud intellektuaalse omandi vastased süüteod enamjaolt asjakohased. Näiteks KarS §-s 219, mille kohaselt saab karistada võõra isiku teose oma nimel üldsusele teatavaks tegemise eest, ei ole arhitektuurivaldkonnas kuigivõrd asjakohane, kuna magistritöö autorile teadaolevalt on Eestis siiani esinenud ainult üks olukord, kus kolmas isik eksitas üldsust sellega, et esines teise

---

<sup>86</sup> Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Võlaõigusseadus III, 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067) Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura 2009, lk 607.

<sup>87</sup> Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Võlaõigusseadus III, 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067) Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura 2009, lk 607.

arhitekti poolt loodud hoone loojana.<sup>88</sup> KarS § 224<sup>1</sup> sätestatud autoriõiguse rikkumine puudutab vaid varalisi autoriõiguseid ja kuna varalised õigused omandab reeglina tellija, siis ei ole säte arhitekti jaoks väga oluline. Viimati käsitletud säte on pigem kasulik tellijate jaoks, kes omavad näiteks mõne mudelmaja varalisi autoriõiguseid, kuna sellel on preventiivne toime, mis hoiab teisi isikuid mudelmaja projekti kopeerimast.

2014. aasta 19. juunil vastu võetud karistusseadustiku muutmise ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seadusega läbi viidud karistusõiguse revisjoni käigus koondati autoriõiguseid ja intellektuaalomandit üldiselt puudutavad sätted KarS-i. Eelmainitud koondumise aluseks oli Eestile siduvate rahvusvaheliste kohustuste, karistusõiguse süsteemi terviklikkuse ja õigustatud poolte huvide kaalumise *ultima ratio* põhimõttega. Enne revisjoni kehtinud õiguskorras oli iga autoriõigustega seotud rikkumine igal juhul karistatav kas väärteona või kuriteona. Revisjoni järgselt on isikliku autoriõiguse rikkumine kuriteona karistatav vaid KarS § 219 sätestatud juhul ja varalise autoriõiguse rikkumine kuriteona karistatav vaid juhul, kui see seisneb piraatkaubanduses, on toime pandud arvutisüsteemi vahendusel või õiguste objekti ebaseadusliku üldsusele suunamisega ning igal juhul kutse- või majandustegevuses, kui rikkumisega saadud kasu või tekitatud kahju ületab 20 miinimumpäevamäära. Ülejäänud juhtudel, kui varalist autoriõigust on rikutud varalise kasu saamise eesmärgil, on tegu väärteoga. Kui varalise kasu saamise eesmärk puudub, siis jäävad ka varaliste autoriõiguste rikkumise juhtumite korral kohalduvaks tsiviilõiguslikud õiguskaitsevahendid.<sup>89</sup> Eelnevast saab järeldada seda, et arhitekti autoriõiguste rikkumisega seonduvad vaidlused on tsiviilõiguslikud ning tuleb lahendada tsiviilkorras autoriõiguse seaduse ja võlaõigusseaduse alusel.

---

<sup>88</sup> Kauge, J. 130: Plagiaat!. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://katkestuste-linn.blogspot.com/2011/02/130-plagiaat.html>, 26.04.2020. a.

<sup>89</sup> Kalmet, T. Muudatused intellektuaalomandi karistusõigusliku kaitse valdkonnas. Juridica VIII, 2014, lk 625, 632.

## 5. Arhitekti isikliku õiguse teose puutumatusele käsitus praktikas

Eelnevates peatükkides on autor küll põgusalt teiste teemade sees käsitlenud arhitekti teose puutumatust ja õigust teose lisadele, kuid siiski ei ole vastust saanud küsimus: „Millal võib Eesti õiguskorras teine isik arhitekti teost muuta või sellele lisasid lisada?“ Korraks põhiteema juurest autoriõiguse seaduse rakendamise juurde liikudes tuleb mainida, et AutÕS § 3 lg 1 kohaselt kohaldatakse autoriõiguse seadust teostele, mille autoriks on Eesti Vabariigi kodanik või Eesti Vabariigis alaliselt elav isik või mis on esmakordselt avaldatud Eesti Vabariigi territooriumil või mis on avaldamata, kuid asuvad Eesti Vabariigi territooriumil, sõltumata teoste looja kodakondsusest või alalisest elukohast. Ehk eelmainitud kriteeriumitele vastavate teoste puhul kohaldub Eesti autoriõiguse seadus. Kuna autori hinnangul on teose muutmise ja sellele lisade lisamise lubatavuse kriteeriumid valdavalt samad, siis edaspidi viidatakse mõlemale ühiselt, kui (arhitekti) teose muutmisele, kui just ei ole selgelt mõista antud, et tegemist on ainult ühega eelnevaist. Järgnevaga püütakse põhjalikult eelnevalt kirjeldatud teemat analüüsida, lähtudes kehtivast õigusest ja reaalsest olukorrast.

Alustuseks tuleks lähtuda sellest, mis on otseselt AutÕS § 12 lg 1 punktides 3 ja 4 kirjas, ehk kõige lihtsam ja kindlam viis arhitekti teose muutmiseks on see, kui see sama arhitekt annab muutmiseks loa. Kuigi seadus ei täpsusta, millises vormis tuleb luba anda ja sellest tulenevalt tuleb kehtivaks lugeda ka suuliselt antud luba, siis tasuks hilisemate vaidluste vältimiseks antav luba kirjalikult fikseerida. Seaduses ei ole reguleeritud ka seda, millistel tingimustel võib/peab loa andma, ehk pooled võivad lähtuda lepinguvabaduse põhimõttest ja leppida vabalt kõigis tingimustes omavahel kokku. Ei ole välistatud, et arhitekt annab loa tasu eest ja teiselt poolt ka see, et vastav luba antakse tasuta. Siiski ei tohi lepinguvabadust rakendades unustada AutÕS § 11 lõikes 2 sätestatud põhimõtet, mille kohaselt on autori isiklikud õigused autori isikust lahutamatud ning ei ole üleantavad. Kuna aga Eestis puudub igasugune kohtupraktika, mis eelmainitud sätet sisustaks, siis on tekkinud erinevad arusaamad, mis see tähendab, et isiklike autoriõiguseid ei saa autorist lahutada ning üle anda.

Võrreldes projekteeritavate hoonete arvuga on tegelikkuses väga vähe juhtumeid, kus tuleb ette, et arhitekt kasutab talle jäetud isiklike autoriõiguseid pahatahtlikult. Kuna aga selline võimalus eksisteerib, siis proovivad tellijad potentsiaalset vastuolu kõigest väest ennetada ja ära hoida. Mõneti on see arusaadav, kuna arhitektuuriteosega kaasnevad väga suured rahasummad ja tekkida võiva kahju suurus on märkimisväärne. Olukorra tõsiduse



parema mõistmise eesmärgil toob autor järgneva hüpoteetilise, kuid praktikas täiesti võimaliku näite. Arendajal on keset linna suur vaba krunt ja ta tellib arhitektilt kõrge ja moodsa kortermaja projekti. Projekteerimislepingus autori isiklike õigustega seonduvat ei kajastata, ehk tulenevalt seadusele jäävad need arhitektile. Arhitekt koostab hoone projekti, annab selle tellijale üle ja tellija laseb selle põhjal projektijärgse hoone valmis ehitada. Varsti pärast hoone valmimist selgub, et antud kohas puudub täielikult nõudlus suurte ja kallite luksuskorterite järele. See tähendab arendajale, et ta on tohutu summa hoone ehitusele raisanud ja ei saa sellest investeeringust midagi tagasi, samuti tähendab tühjalt seisev hoone omanikule täiendavat kulu. Arendaja saab teada, et kõnealuses piirkonnas on hoopis ülisuur nõudlus büroopindade järele ja ta soovib kortermaja ümber projekteerida büroohooneks ja pöördub selle palvega sama arhitekti poole. Arhitekt on nõus, aga küsib projekteerimistööde eest sajakordset turuhinda. Arendaja ei saa väljapakutud hinnaga nõustuda, kuid igasugused edasised läbirääkimised arhitektiga luhtuvad. Arhitekt ei ole nõus hoonet mõistliku hinnaga ümber projekteerima ja keelab selle tegemise ka kolmandatel isikutel. Eelnevat võib M. Rosentau eeskujul nimetada nn „kiusliku autori probleemiks“, kes oma kirjatöös keskendus küll vastavale probleemile infotehnoloogia valdkonnas, kuid sama probleem on reaalne ja igati asjakohane ka arhitektuurivaldkonnas<sup>90</sup>. Paratamatult leidub ebamõistlikult käituvaid ja mittevastutulelikke inimesi igas ametis – ka arhitektide seas.

Elulise näitena võib välja tuua 1998. aastal valminud Emajõe Ärikeskuse ehk Plasku, mille projekteeris arhitekt Indrek Vainu Arhitektuuribüroost Kalle Rõõmus. Tellija, kelleks oli AS Estiko, jättis isiklikud autoriõigused arhitektile ja ei võtnud endale litsentsi muudatuste tegemiseks. Mõni aeg pärast hoone valmimist taheti keskust laiendada ja tellija käitus heauskselt ning pöördus hinnapakkumise saamiseks Indrek Vainu ja Arhitektuuribüroo Kalle Rõõmus poole. Arhitektuuribüroo oli küll nõus muudatustööd projekteerima, kuid küsitud hind oli ebamõistlikult suur ja tellija ei olnud nõus nii palju maksta. Kuna õigus teose muutmisele oli arhitekt Indrek Vainu omandis, siis ei saanud tellija ilma autori loata lasta juurdeehitust ka kellelgi teisel teha. Kõnealuses situatsioonis otsustas tellija lõpuks keskuse laiendusplaanid edasi lükata. Pooled jõudsid siiski hiljem kokkuleppele ja 2006. a algasid Emajõe Ärikeskuse laiendustööd, millised projekteeris Arhitektuuribüroo Kalle Rõõmus.

Kuigi Eesti Arhitektide Liidu pideva töö tulemusel jääb järgnevat käitumisviisi järjest vähemaks, siis hetkel valitseb arhitektuurimaastikul tegutsevate tellijate seas siiski arusaam, et

---

<sup>90</sup> Rosentau, M. Intellektuaalse omandi õigused infotehnoloogias. Autori isiklikud (moraalsed) õigused. Juridica IX/2007, lk 652.

kuigi arhitekti isiklikud autoriõigused peaksid olema võõrandamatud ja tema isikust lahutamatud, siis on võimalik neid piiranguteta litsentseerida. Seda kinnitab värvikalt asjaolu, et kui võtta riigihangete registris lahti esimene ettejuhtuv ehitustööde hange, siis väga suure tõenäosusega leiab hankelepingu projektist järgneva punkti: „Pooled lepivad kokku, et kõik lepingu täitmisel loodavate teoste (projektid, päevikud, hooldusraamatud, joonised, eskiisid jms) varalised autoriõigused loovutatakse tellijale ning tellijale antakse ainulitsents all-litsentsi andmise õigusega kõikidele isiklikele autoriõigustele. Olukorras, kus mõne isikliku õiguse tellija kasutusse andmine on kehtiva õiguse kohaselt piiratud või välistatud, ei mõjuta see ainulitsentsi kehtivust teiste isiklike õiguste osas. /.../ Töövõtja annab lepingu täitmisega seoses loodud teoste kõikide autorite isiklike õiguste osas tellijale ainulitsentsi (või vastava all-litsentsi nende õiguste osas, mis ei ole tekkinud töövõtjale endale), mille järgi on lubatud teoste kasutamine igal viisil, kõikjal ning kogu autoriõiguste kehtivusaja jooksul, lõppakti allkirjastamisega.“<sup>91</sup> Kuna riigil on põhiseaduslik kohustus autorite õiguseid kaitsta, siis on kaheldav, kas sellise eeskuju andmine riigiasutuste poolt on kohane.

Kui eelmises lõigus tsiteeritud hankelepingu sätte lihtsustatult lahti kirjutada, siis selle alusel annab töövõtja (enamasti arhitektuuribüroo) tellijale kõike hõlmava eksklusiivse loa kõikide isiklike autoriõiguste teostamiseks mistahes viisil määramata tähtajaks. Kohe esimene küsimus mis tekib on see, et kas arhitektuuribüroo saab üldse anda loa isiklike õiguste teostamiseks? Teoreetiliselt on see võimalik, kui vastav büroo on mõnel seaduslikul alusel selleks õiguse saanud. AutÕS § 32 lõike 1 alusel lähevad töölepingu alusel otseste tööülesannete täitmise korras loodud teose varalised autoriõigused üle tööandjale (kui töölepingus ei ole ette nähtud teisiti), kuid kõnealuse sätte sõnastuse kohaselt isiklikud autoriõigused tööandjale üle ei lähe. Järelikult on ainuke võimalus kuidas arhitektuuribürool tekib reaalne õigus arhitekti isiklike õiguste litsentsi andmiseks tellijale, kui bürool on vähemalt sama kõikehõlmav kokkulepe teose autoriks oleva töötajaga. Kuna nii eratellijad kui ka riigiasutused nõuavad projekteerimislepingus üsna tihti litsentsi kõigile isiklikele õigustele, siis on õigusteadlikumad arhitektuuribürood vastavasisulise sätte juba töölepingusse lisanud.

Kui nüüd kogu projekteerimise protsess lihtsustatult lahti kirjutada, siis tellija pöördub arhitektuuribüroo poole ja nad sõlmivad projekteerimislepingu. Arhitektuuribüroos töötav arhitekt loob projekti, millele tekivad autoriõigused – varalised õigused liiguvad tööandjale seaduse alusel ja litsents isiklike õiguste igakülgseks kasutamiseks (k.a litsentsi edasiandmise

---

<sup>91</sup> Mündi tn 49 jäätmeoidla hoone juurdeehituse ehitamine, Riigihangete registris viitenumbriga 219996, Hankelepingu projekt, SA Paide Haldus, avaldatud 26.02.2020, p 11.1.

õigus) vastavalt töölepingule või eraldi sõlmitud kokkuleppele. Projekteerimislepingus sätestatud tingimustel liiguvad büroole kuuluvad varalised õigused tellijale ja büroo annab üle ka litsentsi isiklike õiguste kasutamiseks. Eelnevalt kirjeldatud skeemi kasutatakse praktikas väga tihti ja sellega on „kiusliku autori probleem“ justkui ära lahendatud, kuna arhitektuuriteose autor ei saa hoone edaspidist käekäiku ka parima tahtmise juures kuidagi mõjutada, sest kõik autoriõigused on kas üle antud või kõigeks on luba antud.

See et mingisugune teguviis on praktikas laialdaselt kasutuses, ei muuda seda aga automaatselt seaduslikuks. Magistritöö autori hinnangul ei ole eelnevalt kirjeldatud isiklike autoriõiguste litsentseerimine kooskõlas AutÕS eesmärgi ja põhimõtetega ning võiks isegi väita seda, et kõikehõlmava litsentsi andmine on otseselt vastuolus autoriõiguse seadusest tuleneva keeluga. Isiklike õiguste kõikehõlmav ja tagasivõtmatu litsents vastab oma tingimustelt täpselt AutÕS § 32 lõikes 5 sätestatud arvutiprogrammi või andmebaasi loomisel tekkivate varaliste õiguste litsentsile, mis on sisuliselt võrdväärne AutÕS § 32 lõike 1 sätestatud varaliste õiguse üle minemisele autorilt tööandjale. Tekkinud probleemi on tabavalt esile tõstnud M. Rosentau: „Kui me aga jääme niivõrd tugeva litsentsi juurde /.../, s.t et litsentsi saajal on eksklusiivne voli teostada kõiki autori isiklike õigusi –, siis seisame silmitsi hoopis tõsisema probleemi ja õigusliku riskiga. Mille poolest autori luba ühe konkreetse õiguse täielikuks teostamiseks nüüd ja tulevikus erineb selle sama õiguse üleandmisest? Kui ka kohtunik sellist erinevust ei leia, peab ta paraku lepingu sätted isiklike õiguste litsentseerimise kohta õigustühiseks kuulutama.“<sup>92</sup> Kõikehõlmava litsentsi/loa andmine isiklike õiguste piiramatuks ja ainuõiguslikuks kasutamiseks ei erine sisu poolest kuidagi õiguste üleandmisest, sest tulemus on sama – tellijal on edaspidi isiklike autoriõiguste teostamise üle täielik võim.

Nagu juba eelnevas peatükis juttu oli, siis lähtuvalt isiklike õiguste sõnastusest ja sisust võiks teoorias kõne alla tulla ainult AutÕS § 12 lg 1 punktides 3 ja 4 sätestatud teose muutmise õiguse litsentseerimine. Siiski ei lahendaks vastuolu ainult see, kui juba eelnevalt näiteks toodud ja laialdaselt kasutust leidva autoriõiguste üleandmise sätte „kõik isiklikud õigused“ vahetataks „AutÕS § 12 lg 1 punktides 3 ja 4 sätestatud isiklikud õigused“ vastu. Eelneval muudatusel puuduks praktikas igasugune mõte, kuna kõigi isiklike õiguste üleandmisel peetaksegi enamasti silmas arhitekti teose muutmise õigust. Autoril puudub informatsioon selle kohta, et mõni tellija oleks soovinud kõigi isiklike õiguste üleandmisele viidates omavoliliselt teostada näiteks õigust autorsusele, ennast arhitektuuriteose loonud arhitektina esitledes. Nagu

---

<sup>92</sup> Rosentau, M. Intellektuaalse omandi õigused infotehnoloogias. Autori isiklikud (moraalsed) õigused. Juridica IX/2007, lk 653.

eelnevalt viidatud, siis probleemi tuum seisneb hoopis vastuolus isiklike õiguste autorist lahutamatusena. Kuigi autoril on tõesti õigus lubada teisel isikul teost muuta, siis ei saa seda fakti kasutada kui „tagaust“ isiklike õiguste võõrandamiseks.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 87 kohaselt on seadusest tuleneva keeluga vastuolus olev tehing on tühine. Järelikult kuna kõikehõlmav isiklike autoriõiguste litsents on sisuliselt võrdsustatav vastavate õiguste üle andmisega, mis on AutÕS § 11 lõike 2 kohaselt keelatud, siis on vastav litsents tühine. Siinkohal tuleb mainida, et isiklike õiguste kõikehõlmav litsents on tühine nii projekteerimislepingutes, kui ka arhitektuuribüroo ja töötaja vahel sõlmitud kokkuleppes, ehk taoliste kokkulepete puhul kuulub õigus teose muutmisele endiselt arhitektile. Kokkuvõtvalt võib öelda, et kui projekteerimislepingus leidub säte: „Töövõtja poolt Lepingu täitmise käigus tekkinud varalised autoriõigused lähevad Tellijale üle ilma Poolte täiendava kokkuleppeta alates nende vastuvõtmisest Tellija poolt ning Töövõtja kinnitab Lepingu allkirjastamisega, et annab Tellijale üle ainulitsentsi Ehitustööde käigus tekkivast intellektuaalsest varast tulenevate varaliste autoriõiguste kasutamiseks koos nõusolekuga selliste õiguste all-litsentseerimiseks Lepinguga ettenähtud eesmärgil kogu autoriõiguse kehtivuse tähtajaks. Tellija võib neid õiguseid kasutada, avaldada, loovutada või üle anda ning Töövõtja annab selleks tagasivõtmatu nõusoleku.“<sup>93</sup> Siis kehtib vastav säte vaid osas, millega lähevad üle varalised autoriõigused. Tundub, et ka tellijad on aru saanud, et kõike hõlmav litsents isiklike õiguste teostamiseks ei pruugi päris vettpidav olla ja selle tulemusel on proovitud vastutus pigem töövõtjate peale lükata. Näiteks on üsna sagedane see, et lepingusse kirjutatakse sisse nn topelt kinnitus: „Töövõtja kinnitab, et ta on saanud tööde tulemiga seotud isiklike õiguste ulatuses tööde teostamiseks kasutatud isikutelt, sh töövõtja töötajatelt ja alltöövõtjatelt piiramatult ja tagasivõtmatu tähtajatu litsentsi, mille töövõtja annab all-litsentsi korras tellijale.“<sup>94</sup> Elementaarselt on ka eelmainitud kinnituse andmise säte tühine, kuna kinnitada tuleb millegi tegemist, mida on algusest peale võimatu teostada. Ehk siis vaidluse korral tellija ja arhitekti vahel, kui selgub, et isiklike õiguste teostamiseks ei ole kehtivat litsentsi, ei saa tellija vastutama panna arhitektuuribürood selle alusel, et viimane kinnitas litsentsi olemasolu ja üleandmist.

<sup>93</sup> Ahtme keskuse ehitustööde I etapp, Riigihangete registris viitenumbriga 220533, Hankelepingu projekt, Kohtla-Järve Linnavalitsus, avaldatud 06.03.2020, p 17.2.

<sup>94</sup> Kari tn 13 administratiivhoone ehitamine, Riigihangete registris viitenumbriga 219799, Hankelepingu projekt, Tallinna Linnavaraamet, avaldatud 19.02.2020, p 12.3.

Õiguslikult hoopis keerukam on olukord siis, kui projekteerimislepingus on säte, mille kohaselt töövõtja kinnitab, et autorid ei kasuta isiklike autoriõigusi viisil, mis takistaks tellijal varaliste autoriõiguste kasutamist. Tegemist ei ole automaatselt kehtetu lubadusega, kui siduda see projekti eesmärgiga. Sisuliselt on tegemist siiski litsentsi ehk loa andmisega muudatuste tegemiseks, kuna vastasel juhul ei ole arhitektuuribürool kuidagi võimalik vastavat kinnitust anda, kuid kõikehõlmava litsentsi asemel on tegemist piiratud litsentsiga. Igal projektil on oma eesmärk, mis on pooltele algselt teada, kui nüüd selle eesmärgi realiseerimiseks on vaja teost hiljem muuta või sellele lisasid lisada, siis võib öelda, et tegemist on üsnagi ettenähtava ja piiratud loaga muudatuste tegemiseks, mis ei ole võrdne isiklike õiguste üle andmisega ning on seeläbi kehtiv. Siiski tuleb meeles pidada, et kui tellija soovib muuta algset eesmärki, siis selleks tal ikka luba ei ole. Lihtsustatud näitena võib tuua olukorra, kus tellitakse büroohoone projekt. Kui nüüd tellija soovib hiljem hoonele ühe korruse juurde ehitada, siis pigem tuleks asuda seisukohale, et selleks on autori eelnev luba olemas, kuna see vastab lepingu algsele eesmärgile – rajada büroohoone. Kui aga tellija soovib büroohoone ümber projekteerida kortermajaks, siis sellisel juhul pigem luba puudub, kuna see ei vasta projekti algsele eesmärgile. Eelnevat peavad teadvustama ka arhitektuuribürood, kes projekteerimislepingu sätte rikkumise vältimiseks peavad võtma arhitektilt kinnituse, et ta ei kasuta isiklike autoriõigusi viisil, mis takistaks varaliste autoriõiguste kasutamist, millise sätte võib lisada näiteks töölepingusse. Selguse huvides ja hilisemate arusaamatuste ärahoidmiseks võiks siiski nii töölepingus kui ka projekteerimislepingus siduda kinnituse projekti eesmärgiga, sest laiemal ja piiramatul kinnitusel tekiks sama probleem, mis kõikehõlmaval litsentsil.

Nagu juba varasemalt mainitud, siis on Eesti Arhitektide Liit eelkirjeldatud isiklike autoriõiguste kõikehõlmava litsentseerimise sätte kasutamise vastu pidevalt võidelnud. Lobitööd selleks on tehtud nii arhitektide enda seas kui ka tellijate ja üldsuse teadlikkuse tõstmiseks. Arhitektide Liit on protesti eesmärgil teinud üleskutseid arhitektidele teatud konkurssidelt mitte osa võtta ja vastav hoiatus on sisse kirjutatud ka arhitektuurivõistluse juhendisse: „Juhul kui võistluse tingimused rikuvad oluliselt käesoleva juhendi põhimõtteid või kui võistlus korraldatakse halva tava kohaselt, siis soovitab EALi eestseisus oma liikmetel võistlusest mitte osa võtta ning loobuda ka žürii töös osalemisest, saates üldjuhul oma liikmetele ja meediale sellekohase märgukirja ning avaldades sama teabe EALi veebisaidil.“<sup>95</sup> Samuti on Eesti Arhitektide Liidu kodulehel välja pakutud erinevad näidis-sätted projekteerimislepingutes kasutamiseks, näiteks: „Isiklikud autoriõigused jäävad teose autorile. Tellijal on õigus teha

---

<sup>95</sup> Eesti Arhitektide Liit. Eesti Arhitektuurivõistluste juhend 2008, p 15.5.

teoses mõistlikke ja vajalikke muudatusi. Mõistlikud ja vajalikud on tehnilist laadi muudatused, mis ei muuda teose arhitektuurset lahendust ja välisilmet. Teose autor ei saa keelata teoses mõistlike ja vajalike muudatuste tegemist. Kõik muud muudatused või lisad teosele tohib tellija teha autori eelneva kirjaliku nõusoleku alusel.<sup>96</sup> Eelnevaga sarnast isiklike autoriõiguste käsitlust võib lepingustest järjest rohkem leida. Sisuliselt on tegemist (väga) piiratud loa/litsentsiga, mis lubab teha tehnilist laadi muudatusi, mis ei muuda teose arhitektuurset lahendust ja välisilmet. Kui välisilmet muutvad Väljendiga „arhitektuurne lahendus“ mõeldakse sisuliselt kõike mida on projektis teinud arhitekt ja mis teeb projektist teose ning terviku. Ehk siis luba on antud vaid väga piiratud muudatuste tegemiseks, mis piirdub tehniliste eriosade ümbertegemise õigusega – näiteks võib muuta kanalisatsioonitoru asukohta, mille on määranud insener. Eelnevat ei saa kuidagi võrdsustada teose muutmise õiguse üle andmisega, ehk selline litsents oleks kehtiv. Ka niivõrd piiratud loa andmisel tellijale peavad arhitektuuribürood silmas pidama seda, et ka selleks on neil vaja arhitekti vastavat luba/litsentsi.

Kolmas variant, mida praktikas võib ette tulla on see, et isiklike autoriõiguste küsimus jäetakse projekteerimislepingus üldse kajastamata, ehk kõik isiklikud õigused jäävad *de iure* arhitektile. Kuna arhitektuurimaastikul üldjuhul teadvustatakse isiklike õiguste olulisust ja projekteerimislepingud on koostatud üsna professionaalselt, siis eelviidatud olukorda tuleb ette väga harva. Kõike eelnevat arvestades võib kokkuvõtvalt öelda, et projekteerimislepingutes esineb kolm erinevat isiklike õiguste käsitlust:

- 1) Proovitakse arhitekti isiklikke õiguseid võõrandada või saada kõikehõlmav (piiramatu) luba/litsents teose muutmiseks, mis on vastuolus AutÕS § 11 lõikes 2 sätestatud keeluga ja seeläbi tühine, ehk isiklikud autoriõigused jäävad tervikuna arhitektile;
- 2) Võetakse piiratud luba/litsents teose muutmiseks vaid teatud muudatuste tegemiseks, mis on lähtuvalt lepinguvabaduse põhimõttest lubatud ja kehtiv, ehk isiklikud autoriõigused jäävad küll arhitektile, kuid ta on andnud ette loa teatud muudatuste tegemiseks;
- 3) Isiklike autoriõigustega seonduvat lepingus ei kajastata, ehk isiklikud autoriõigused jäävad tervikuna arhitektile;

---

<sup>96</sup> Mägi, E. Arhitekti Autoriõiguse Meelespea, juuni 2018, lk 3.

Järelikult on ainuke võimalus teose muutmise loa ette ära võtmiseks see, kui sõlmitakse piiratud luba/litsents, mille edukas rakendamine praktikas tekitab aga hulga probleeme. Tuleb hinnata ja tunnetada piiri, millisest hetkest muutub litsents liiga üldiseks ja seda vältida, et säte ei muutuks kehtetuks. Tuleb ette näha kõikvõimalikke muutmise vajadusi, mis siis spetsiifiliselt ära märkida – sellega võib aga juhtuda, et lepingu koostamise rõhk läheb muudatuste spetsiifilisele kirjeldamisele, mis muudab lepingud palju mahukamaks ja raskendab oluliselt lepingu koostamist, kuna lähtudes iga arhitektuuriteose eripärast muutub kõnealuses osas lepingu põhjade kasutamine peaaegu võimatuks. Isegi kui kaasata täiendav ressurss ja koostada väga pikk erinevate spetsiifiliste muudatuste nimekiri (mis samas ei muutuks üleliia üldiseks ja „kõikehõlmavaks“), mille teostamiseks luba võetakse, siis ei ole kunagi võimalik kõiki olukordi ette näha ja varem või hiljem võib tekkida vajadus muuta midagi, milleks luba ei ole. Samuti tuleb silmas pidada seda, et ka arhitektuurbürood ei saa töötavate arhitektidelt isiklikke õiguseid võtta kõigi juhtude jaoks üldise litsentsi kokkuleppega. See tähendab, et iga projekteerimislepingu sõlmimise eelselt on bürool vaja kõikidelt projektis osalevatelt arhitektidelt võtta samas ulatuses spetsiifiline luba muudatuste tegemiseks, nagu soovitakse kokku leppida projekteerimislepingus. Teine variant on koostada mitmepoolne projekteerimisleping, millele kirjutavad alla tellija, projekteerija ja arhitektid (kes kinnitavad teose muutmiseks loa andmist). Kokkuvõtvalt muudaks selline lahendus projekteerimislepingute sõlmimise protsessi hulga keerukamaks ja aeganõudvamaks, raskendaks hilisemate muudatuste tegemist lepingus ning tagatipuks ei lahendaks täielikult ka „kiusliku autori probleemi“, kuna kõiki tulevikus vajaminevaid muudatusi ei ole võimalik ette näha ja veel vähem kirja panna nii, et nimekiri ei muutuks kogumis liiga üldiseks ja ulatuslikuks.

Mis saab aga siis, kui realiseerub tellijate poolt kardetud stsenaarium – tekib vajadus arhitektuuriteose muutmiseks, vastava muudatuse tegemiseks (kehtivat) luba autorilt ei ole ja arhitekt keelab vastava muudatuse tegemise? Teine küsimus mis tekib on see, et kas eelnevalt kirjeldatud olukorra tekkimise võimaluse minimeerimiseks on vajalik iga projekti puhul kulutada aega ja ressursi selleks, et kõiki võimalikke olukordi ette ennustada ja vastavate muudatuste tegemiseks spetsiifilised litsentsisätteid koostada?

## 5.1. Hüpoteetiline kohtuvaidlus arhitektuuriteose omaniku ja arhitekti vahel

Kuna Eestis vastav kohtupraktika puudub, siis proovib autor õiguslikele küsimustele vastused leida läbi kaasuse lahendamise kohtu vaatenurgast. Selleks on kõigepealt vajalik kindlaks määrata asjas tähtsust omavad asjaolud, ehk on vajalik luua hüpoteetiline olustik. Kaasuse lahendamisel tugineme järgmistele asjaoludele:

- 1) arhitektilt tellitakse hoone projekt;
- 2) hoone valmib projekti alusel;
- 3) isiklikud autoriõigused jäävad arhitektile, varalised autoriõigused omandab tellija;
- 4) mõne aja pärast tekib vajadus hoone juurdeehituse teostamiseks;
- 5) arhitekt ja hoone omanik juurdeehituse teostamise osas kokkulepet ei saavuta;
- 6) tellija teostab juurdeehituse ilma arhitekti nõusolekuta;
- 7) arhitekt esitab kohtule hagi kahju hüvitamiseks.

Põhiline küsimus vaidluse lahendamisel on see, kas tellijal oli ilma arhitekti loata õigus arhitektuuriteost muuta või mitte. Sellest oleneb, kas arhitektil sai üldse tekkida mingisugune nõudeõigus tellija vastu. Kõnealuses kaasuses ristuvad kaks absoluutset õigust, milleks on tellija omandiõigus ja arhitekti autoriõigus, mõlemad on põhiseaduslikud õigused ning sätestatud vastavalt PS §-s 32 ja §-s 39. Põhiseaduse kohaselt on igal inimesel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada ning vastupidised kitsendused tuleb sätestada seaduses. Samuti on põhiseaduse kohaselt autoril võõrandamatu õigus oma loomingule ning riigil on kohustus autori õiguseid kaitsta.

PS §-s 32 on terminit „omand“ kasutatud vähemalt kuues tähenduses nii asja (kehalise eseme), asjaõigusliku absoluutse õigussuhte (AÕS § 68 lg 1 esimene lause: “Omand on isiku täielik õiguslik võim asja üle.”), asjaõigusliku omandamisõiguse (nt AÕS § 96 lg 1: “Vallasomand tekib hõivamisega, kui isik võtab peremehele vallasasja oma valdusse tahtega saada selle omanikuks.”), teatud liiki võlaõigusliku õigussuhte (nt laenulepingus intressi sätestamist mittevõimaldav seadus kui omandipõhiõiguse riive), teatud liiki avalik-õigusliku varalise õigussuhte (nt pensioninõue pensionikassa vastu) kui ka intellektuaalse omandiga seonduvate varalise iseloomuga õiguste tähenduses.<sup>97</sup> Eelnevast tulenevalt on tellijal põhiseaduslik õigus vabalt vallata, kasutada ja käsutada mh kõnealust valmis hoonet (kehaline

---

<sup>97</sup> Madise, Ü. Kalmo, H. Mäliksoo, L. Narits, R. Pruks, P. Raidla, J. Vinkel, P. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura 2017, lk 423.



ese), tema absoluutset omandiõigust sellele hoonele ja ka hoonele tekkinud varalisi autoriõiguseid. Riigikohus on asunud seisukohale, et kui riik ei võimalda ehitisi või nende osasid tsiviilkäibes kasutada, siis võib see rikkuda põhiseaduslikku õigust omandit vabalt käsutada.<sup>98</sup> Sarnaselt eelnevalt kirjeldatud riigi tegevusega ei võimalda sisuliselt kaasuses hoone (või selle osa) kasutamist arhitekt tuginedes isiklikele autoriõigustele. Riigikohus on omandiõiguse riiveks lugenud PS §-s 32 sätestatud õigusliku positsiooni igasuguse kitsendamise.<sup>99</sup> Kokkuvõtvalt on selge, et arhitekti keeld hoonet mingil viisil muuta riivab tellija põhiseaduslikku õigust oma omandit vabalt käsutada, ehk tegemist on omandikitsendusega.

Siiski näeb PS § 32 lg 2 lause 2 ette ka omandiõiguse piiramiseks lihtsa seadusereservatsiooni. Lihtne seadusereservatsioon tähendab, et üldjuhul võib omandiõigust piirata mis tahes eesmärgil, mis ei ole põhiseadusega vastuolus.<sup>100</sup> Eelnevat tulenevalt peab omandikitsendus olema formaalselt (pädevus, menetlus, vorm, õigusselgus ja parlamendireservatsioon) ning materiaalselt (proportsionaalsus) PS-ga kooskõlas. Samuti peab kitsendused omandi valdamisele, kasutamisele ja käsutamisele olema sätestatud seadusega.<sup>101</sup> Arhitekti õigus tellijat keelata tuleb AutÕS § 12 lg 1 punktides 3, 4 ja/või 5, ehk vastav omandikitsendus (tellija jaoks) on sätestatud seaduses. Kuna AutÕS § 12 on kooskõlas PS §-ga 39, siis võib järeldada, et kõnealune omandikitsendus on põhiseadusega kooskõlas. AutÕS § 12 näitab sisuliselt seda, kuidas riik oma põhiseaduslikku kohustust täites autori õiguseid kaitseb. Vastupidiselt omandiõigust kajastavale sättele PS §-s 32 ei ole isiklike autoriõiguseid kajastavates sätetes PS §-s 39 viidatud otseselt sellele, et neid oleks võimalik piirata. Samas sätestab PS § 39 sisuliselt vaid seda, et autori isiklikud õigused on võõrandamatus ja riik peab korraldama nende kaitse. Autoriõiguste kaitse on koondatud autoriõiguse seadusesse, ehk siis tuleks piiramise tingimusi otsida sealt.

AutÕS § 11 lg 4 kohaselt võib autori isiklike ja varaliste õiguste piiramine toimuda vaid autoriõiguse seaduses ettenähtud juhtudel. Kui varaliste autoriõiguste piiramine on sätestatud AutÕS IV peatükis, siis isiklike autoriõiguste osalist piiramist on käsitletud vaid AutÕS § 12 lõikes 2, mis seab teatud piirangud sama paragrahvi esimese lõike punktides 7-9 sätestatud õigustele. Eelnev ei tähenda siiski seda, et isiklike autoriõiguste teostamisel ei esineks muid

<sup>98</sup> Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 22.06.2000. a otsus asjas nr 3-4-1-7-2000, p 13.

<sup>99</sup> Riigikohtu üldkogu 31.03.2011. a otsus asjas nr 3-3-1-69-09, p 57.

<sup>100</sup> Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 17.03.2012. a otsus asjas nr 3-4-1-25-11, p 37.

<sup>101</sup> Madise, Ü. Kalmo, H. Mälksoo, L. Narits, R. Pruks, P. Raidla, J. Vinkel, P. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura 2017, lk 436.

piiranguid. Eesti õigusteadlased on selgitanud, et lisaks autoriõiguse seaduses ettenähtud piirangutele võib intellektuaalomand olla piiratud ka teise põhiõiguse tagamiseks.<sup>102</sup> Nagu eelnevalt selgitatud, siis üheks selliseks põhiõiguseks on tellija omandiõigus hoonele ja varalistele autoriõigustele. Euroopa Liidu liikmesriigina peab Eesti mh arvestama ka Euroopa Kohtu praktikaga. Asjas C-70/10 on kohus rõhutanud, et ei Euroopa Liidu põhiõiguste harta artikli 17 lõikest 2 ega Euroopa Kohtu praktikast ei tulene, et intellektuaalomandi kaitse peaks olema tagatud absoluutselt ning intellektuaalomandi kaitsel tuleb hinnata põhiõiguste kaitses tulenevaid nõudeid.<sup>103</sup> Euroopa Kohus on samuti leidnud, et autoriõiguste kui põhiõiguse kaitse peab olema tasakaalus teiste põhiõiguste kaitsega ja liikmesriigi ametiasutused ja kohtud peavad autoriõiguse omajate kaitseks kehtestatud meetmete osas tagama õiglase tasakaalu selle õiguse kaitse ja nende meetmetega mõjutatud isikute põhiõiguste kaitse vahel.<sup>104</sup> Kokkuvõtvalt tuleb küsimuse, kas tellijal oli ilma arhitekti loata õigus arhitektuuriteost muuta või mitte, lahendamisel hinnata seotud isikute relevantseid põhiõiguseid ja nende vahelist suhet.

Kaasuse juurde tagasi tulles ja probleemi lahendamisel relevantseid õiguseid hinnates on ühel pool arhitekt, kellel on AutÕS § 12 lg 1 punktides 3, 4 ja 5 tulenev õigus keelata teistel isikutel teoses muudatuste tegemine ja teiste autorite teoste lisamine ning õigus vaidlustada ilma autori nõusolekuta tehtud muudatusi, millele lisandub õigus vaidlustada mis tahes moonutusi ja teisi ebatäpsusi, mis kahjustavad autori au ja väärikust. Teisel pool on tellija, kes on valminud hoone omanik, millega kaasneb AÕS § 68 lõikest 1 tulenev täielik õiguslik võim hoone (asja) üle ja õigus hoonet vallata, kasutada ja käsutada ning kellele kuuluvad samuti AutÕS § 13 lõikes 1 sätestatud arhitektuuriteose varalised autoriõigused, milledest tulenevalt on tal ainuõigus igal moel oma hoonet kasutada. Kuigi Eestis puudub vastav kohtupraktika, siis saab eeskujuks võtta sarnaste õiguskordade kohtupraktika. I. Pärnamägi on seisukohal, et „.../ iga seadust kohaldav isik, kes soovib mõista Eesti õigusnormi tähendust ja eesmärki, (võiks) olla põhimõtteliselt huvitatud ka vastavasisulisest Saksa õiguse normist. Seejuures võib esiteks mõningatel juhtudel tuge leida ka Saksa õiguse tõlgendamisest saksakeelses kohtupraktikas ja sealsetes kommenteeritud väljaannetes.“<sup>105</sup> Fakt, et Eesti õigus põhineb suures osas Saksa õigusel, on õigusmaastikul tegutsevate isikute seas üldtunnustatud, seega oleks mõistlik otsida eeskju Saksa kohtupraktikast. Siiski tuleb arvestada seda, et Eesti autoriõigus kuulub *droit d’auteur* (Prantsuse autoriõiguse) traditsiooni, ehk tuleks hinnata ka Prantsuse kohtupraktikat.

<sup>102</sup> Madise, Ü. Kalmo, H. Mälksoo, L. Narits, R. Pruks, P. Raidla, J. Vinkel, P. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura 2017, lk 470.

<sup>103</sup> Euroopa Kohtu 24. novembri 2011. a otsus kohtuasjas nr C-70/10, *Scarlet*, p 41 ja 43.

<sup>104</sup> Euroopa Kohtu 29. jaanuari 2008. a otsus kohtuasjas nr C-275/06, *Promusicae*, p 62-68.

<sup>105</sup> Pärnamägi, I. Saksa mõju Eesti õiguses. Õiguskeel 1/2014, lk 6.

Eelmainitud riikide kohtupraktikaga arvestamisele lisab kaalu see, et kõnealuses küsimuses on nii Saksa kui ka Prantsuse kohtutes välja kujunenud sarnane praktika. Sarnaselt Eestiga on ka Saksamaal ja Prantsusmaal ilma autori loata tehtud muudatused teoses reeglina keelatud. Kuid olukordades, kus autori õigus teose puutumatusale vastandub kolmandate isikute õigustega ja just eriti omandiõigusega, on nii Saksa kui ka Prantsuse kohtud eelmainitud reeglit lõdvemaks muutnud ja lähtuvad vastanduvate õiguste vahel tasakaalu leidmisel *ad hoc* põhimõttest, ehk iga kaasus tuleb lahendada eraldi arvestades kõiki kohaseid asjaolusid. Näiteks on Saksa kohus lugenud autori õiguse teose puutumatusale rikutuks juhul, kui teost on muudetud, vastav muudatus kujutab endast reaalselt ohtu autori huvidele ja vastanduvad kaalutlused ei kaalu üles vastavaid autori huvisid. Samas on Prantsuse kohus otsustanud, et hoone sisekujunduse muutmine rikub autori õigust teose puutumatusale, kuna muudatus oli märkimisväärne ja hoone omanik tegi muudatused ilma arhitekti poole pöördumata.<sup>106</sup>

Kõike eelnevat arvesse võttes saab öelda, et ei ole võimalik anda ühest vastust küsimusele, millal on hoone omanikul õigus hoonet ilma arhitekti nõusolekuta muuta. Igale üksikule olukorrale tuleb anda eraldi hinnang, arvestades kõikide asjaoludega. Siiski tasuks magistritöö autori hinnangul esimese asjana kontrollida poolte heauskset käitumist, ehk siis seda, miks arhitekt ja tellija ei jõudnud muudatuse tegemise osas kokkuleppele. Üldjuhul võiks olla kohustuslik tellija esimene samm see, et ta pöörduks arhitekti poole ja küsiks tema arvamust muudatuse osas ja kui vähegi võimalik pakuks talle muudatuse teostamise võimalust. Ilma eelneva pöördumiseta muudatuse tegemist tuleks lugeda tellija poolseks halvas usus käitumiseks ja sellel peaks hinnangu tegemisel olema suur kaal. Samuti tuleks tellija poolseks pahauskseks käitumiseks lugeda seda, kui ta küll pöördub arhitekti poole, kuid seab arhitektile ebamõistlikud tingimused, millega viimane peaks nõustuma, et muudatusi teostada (ebamõistlikult väike tasu, liiga väike teostamise aeg vms). Kui tellija on arhitekti poole pöördunud, siis tuleb hinnata ka arhitekti edasist käitumist. Juhul kui arhitekt keeldub muudatust mõistlikel tingimustel teostamast ja keelab ilma mõjuva põhjuseta muudatuste tegemise ka teistele, siis tuleks seda lugeda autori poolseks pahauskseks käitumiseks. Ka eelnevalt kirjeldatud arhitekti pahausksel käitumisel peab vaidluse korral olema kohtu poolse hinnangu kujunemisele suur mõju. Reeglina peaks eelnev mõlemapoolne heauskne käitumine välistama enamuse vaidlustest ja samas oleks kaitstud nii tellija kui ka arhitekti huvid.

---

<sup>106</sup> Rigamonti, C.P. Deconstructing Moral Rights. Harward International Law Journal, Vol 47, No 2, Summer 2006, lk 366-367.

Kokkuvõtvalt tuleb asuda seisukohale, et peatüki alguses kirjeldatud abstraktse kaasuse edasine lahendamine on võimatu, kuna lahendus sõltub just kindlaks määramata väikeste asjaolude kogumist. Lisaks sellele, et igas vaidluses tuleb hinnangu andmiseks analüüsida kõiki asjaolusid oleks õigusselguse huvides oluline see, kui kohtud annaksid suure kaalu poolte heausksele käitumisele. Eelnev tähendaks seda, et reeglina kui tellija asub hoonet muutma ilma arhitektiga eelnevalt konsulteerimata, siis tuleb lugeda, et arhitekti õigust teose puutumatusse on rikunud ja arhitektil on õigus nõuda kahju hüvitamist. Vastupidi, kui arhitekt nõuab tellijalt väikse muudatustöö eest ebamõistlikult kõrget hinda ja tellija otsustab selle pärast muudatustöö lasta kellelgi teisel teostada, siis ei ole arhitekti õigust teose puutumatusse rikunud ja tal puudub õigus nõuda tellijalt kahju hüvitamist. Eelneva põhimõtte kohaldamisel kaoks ära ka peamine põhjus, miks tellijad kardavad autoriõiguste arhitektile jätmist ja proovivad neid litsentsiga endale saada. Samuti peaks arhitekti pahauskse käitumise korral olema välistatud õigus keelata kolmandal isikul muudatuste tegemine. Nagu magistritöös eelnevalt selgitatud, siis Eesti Arhitektide Liidu eetikakoodeksi kohaselt, kui arhitektilt tellitakse töö teise arhitekti teose muutmiseks või jätkamiseks, teavitab arhitekt sellest viivitamatult teose algset autorit ja kontrollib, kas tellijapoolsed varasemad lepingulised kohustused on korrektselt täidetud. Arhitekt võtab töö vastu vaid juhul, kui see ei ole vastuolus autoriõigusega.<sup>107</sup> Hilisema kahe arhitekti vahelise vaidluse välistamiseks peaks arhitekt kõigepealt lähtuma eelnevast eetika normist ja pöörduma algse arhitekti poole. Kui pöördumisel selgub, et algne arhitekt on muudatuste tegemisele vastu, siis peaks uus arhitekt pöörduma tellija poole ja paluma kirjalikku selgitust, miks tellija leiab, et arhitektuuriteose muutmine ilma algse arhitektita on lubatud. Kui selgituste kohaselt on algne arhitekt käitunud pahausksest, siis sellest peaks piisama, et välistada uue arhitekti ebaeetiline käitumine töö vastuvõtmisel Arhitektide Liidu silmis.

Eelnev peaks soodustama tellijate ja arhitektide vahelist suhtlust ning andma tellijatele kindluse, et vajalikud muudatused saab tehtud ka ilma arhitektilt kõikvõimalike autoriõiguste ära võtmiseta. Lihtsustatult näeks hoone muutmine välja järgnevalt:

- 1) Hoone omanik (tellija) pöördub selle loonud arhitekti poole ja küsib luba muudatuse teostamiseks ning vajadusel pakub muudatusprojekti teostamise võimalust.
- 2) Arhitektil on sisuliselt kaks võimalust:
  - a) ta nõustub muudatuse tegemisega. Kas siis võtab koostööpakkumise vastu ning hakkab muudatusprojekti koostama või annab nõusoleku antud projekti koostamiseks kolmanda isiku poolt;

---

<sup>107</sup> Eesti Arhitektide Liit. Arhitekti kutse-eetika põhimõtted, p 23.

- b) ta ei nõustu muudatuse tegemisega. Ta keelab muudatuste tegemise kolmandate isikute poolt ja ka isiklikult keeldub muudatusprojekti teostamisest või nõuab muudatusprojekti koostamise eest ebamõistlikult suurt tasu ja seeläbi ei saa tellija sellega nõustuda.
- 3) Arhitekti keeldumise korral hindab tellija muudatuse vajalikkust ja arhitekti keeldumise põhjuseid ning otsustab, kas tema absoluutsed õigused kaaluvad antud juhul üle arhitekti isiklikud autoriõigused. Sisuliselt on ka temal nüüd kaks võimalust:
  - a) ta loobub muudatuste tegemisest ja hoone jääb endiseks;
  - b) ta otsustab muudatused teostada olenemata arhitekti keelust.
- 4) Kui tellija otsustab muudatuse teostada olenemata arhitekti keelust, siis on arhitekti kord hinnata, kas tellijal võis selleks õigus olla ja otsustada, kas vaidlustada muudatuse tegemine kohtus või mitte.

## **5.2. Arhitektuurikonkursi võidutöö lõpetamine kolmanda isiku poolt**

Eelnevas peatükis käsitletud põhimõtetele tuginedes saab lahendada enamuse arhitektuuriteose muutmisega seotud küsimustest. Siiski ei anna see sisulist lahendust teisele suurele probleemile arhitektuurimaastikul, milleks on see, et ühe arhitekti võidutööd palgatakse lõpetama keegi teine. Tihti korraldatakse enne hoone projekteerimist arhitektuurikonkurss, et leida sobivaim lahendus ja kõige parem idee. Vastupidiselt aga Eesti Arhitektide Liidu arhitektuurivõistluse juhendiga esineb endiselt juhtumeid, kus pärast nominaalse osalustasu (ja võimalik et auhinna) maksmist võetakse võidutöö loonud arhitektilt ära kõik varalised autoriõigused ja küsitakse kõikehõlmav litsents isiklike autoriõiguste teostamiseks. Pärast seda on võistluse korraldajal võimalik asuda võidutööd (eskiisprojekti) edasi projekteerima kolmanda isikuga (uue arhitektiga), kes on nõus seda odavama hinnaga tegema. Olukorda ei muuda oluliselt paremaks ka see, et eelkirjeldatud viisil on isiklike õiguste litsentseerimise kokkulepe tühine. Taolise konkursi tingimustesse on üsna lihtne kõikehõlmava isiklike õiguste litsentsi asemel sisse kirjutada konkreetne ja seeläbi kehtiv litsents, millega osaleja annab ette nõusoleku selleks, et projekti võib lõpetada keegi teine.

Autor selgitab, miks eelnevas lõigus kirjeldatud probleemi lahendamine on arhitektide seisukohast oluline. Arhitektuuri- ja ideekonkursil osalemise peamine eesmärk on pigem majanduslik – see on üks võimalus töö hankimiseks. Eeldatakse, et võidutöö loojaga jätkatakse

koostööd ja temalt tellitakse kogu kavandatava hoone projekt. Reeglina ei kata võistlustasu ja auhinnaraha ära seda tööd, mis arhitektid võistlustöösse panustavad, ehk kui võistlused vastavas etapis lõpeksidki, siis ei oleks võistlustel osalemine majanduslikult otstarbekas. Tegelik „tasu“, mis arhekte võistlustel osalema meelitab, ongi võimalus, et just tema loodud töö osutub võitjaks ja tal tekib võimalus osaleda edasises projekteerimisprotsessis. Katrin Ventseli<sup>108</sup> sõnul on tavaliselt eskiisprojekti maksumus umbes 10% ehitusprojekti kogumaksumusest. Samuti rõhutas ta, et konkursile esitatud töö (eskiis) ei moodusta kogu eskiisprojekti ja reeglina tehakse võidutööle pärast projekteerimislepingu sõlmimist eskiisprojekti korrektuur, mille tasu läheb samuti eelmainitud 10% hulka, seega konkursi osalustasu ja auhinnaraha moodustab alla 10% ehitusprojekti maksumusest. Eelnev tähendab aga omakorda seda, et see kui konkursi võitja tööd palgatakse lõpetama kolmas isik, tähendab vastava arhitekti jaoks, et tema konkursi võitu väärinud loometööd ei väärtustata isegi nii palju, et ta jääks oma panustatud kulutustega nulli (peamiselt ajakulu) ja kellelegi teisele antakse võimalus tema loominguga pealt teenida. Ilmselge on see, et taoline olukord on ebaõiglane ja loometööd pärssiv.

Nagu magistritöös eelnevalt selgitatud, siis võitleb Eesti Arhitektide Liit selle vastu, et konkursi tingimustes on ette nähtud autoriõiguste loovutamine/litsentseerimine korraldaja kasuks. Eelnevat ei peeta heaks tavaks ja sellistel tingimustel konkursi korraldaja riskib sellega, et arhitektid ei võta konkursilt osa. Samuti on eelmainitud juhul korraldajal keeruline leida konkursi žüriisse arhekte. Eelnev on nn huvigrupi poolt loodud vastumeede, kuid Eesti seadusest lähtudes on taolise konkursi korraldamine iseenesest õiguspärane. Siiski on autor ka varem rõhutanud, et Euroopa Liidu liikmesriigina peab Eesti arvestama ka Liidu seadusandlusega. Kõnealuses teemas võiks kohane olla nn DSM direktiiv ((EL) 2019/790). Direktiivid on iseenesest saavutatava tulemuse osas siduvad iga liikmesriigi suhtes, kellele need adresseeritud on, kuid need jäta vormi ja meetodite valiku vastavale riigile. Riigi seadusandjal tuleb võtta vastu siseriiklikku õigusse ülevõtmise akt (ehk nn siseriiklik rakendusmeede), millega kohandatakse siseriiklikku õigust vastavalt direktiivis kehtestatud eesmärkidele. Kodanikule antakse õigused ja pannakse kohustused alles siis, kui on vastu võetud ülevõtmise akt. Liikmesriikidel on ülevõtmiseks teatav vabadus, mis annab võimaluse võtta arvesse konkreetseid asjaolusid riigis. Ülevõtmine peab aset leidma direktiivis kehtestatud tähtjaks. Kokkuvõtvalt võib öelda, et direktiivid ei ole vahetult kohaldatavad, kuid kooskõlas

---

<sup>108</sup> Katrin Ventsel on Arhitektuurbüroo Pluss OÜ tegevjuht ja omanik, mis on üks Eesti juhtivaid arhitektuurbüroosid. Lisaks ulatuslikule ja pikaajasele kogemusele arhitektuurbüroo juhtimises on talle väljastatud kutse volitatud ehitusinsener, EKR tase 8 (*Chartered Civil Engineer in Buildings and Structures, EstQF level 8*) hoonete ehituses projekteerimise juhtimise kompetentsiga, mis on kõrgeim võimalik kutsetase vastavas valdkonnas. Lisa: <https://www.pluss.ee/arhitektuurburoo/meist/>

Euroopa Liidu Kohtu kohtupraktikaga on üksikisikul õigus nõuda tekkinud kahju hüvitamist liikmesriigilt, kes on jätnud direktiivi tähtaegselt ülevõtmata või on selle puudulikult üle võtnud.<sup>109</sup>

Eelmainitud DSM direktiivi artikli 29 lõike 1 kohaselt peavad liikmesriigid jõustama kõnealuse direktiivi täitmiseks vajalikud õigus- ja haldusnormid hiljemalt 07.06.2021, ehk vastavad meetmed ei pea magistritöö kirjutamise hetkel veel jõus olema. Siiski peitub autori hinnangul selles potentsiaalne lahendus käesolevas paragrahvis kirjeldatud probleemile. Direktiivi põhjendustest leiab järgneva selgituse: „Autorite ja esitajate tasu peaks olema kohane ja proportsionaalne litsentsitud või üleantud õiguste tegeliku või potentsiaalse majandusliku väärtusega, võttes arvesse autori või esitaja panust kogu teosesse või muusse materjali ning kõiki muid asjaolusid, nagu turutavad või teose tegelik kasutamine. /.../ Liikmesriikidel peaks iga sektori eripära arvesse võttes olema õigus kindlaks määrata kindlasummaliste maksete kohaldamise konkreetsed juhud.“<sup>110</sup> Eelnevast tulenevalt peaksid liikmesriigid kehtestama tasude kohandamise korra juhtudeks, kus algselt kokku lepitud tasu litsentsi või õiguste üleandmise eest muutub ilmselgelt ebaproportsionaalselt väikeseks võrreldes tuluga, mis saadi teose järgnevast kasutamisest autori lepingupartneri poolt.<sup>111</sup> Kuigi artikli 1 lõike 1 kohaselt on direktiivi eesmärgiks eelkõige kaitstud sisu digitaalse ja piiriülese kasutamise reguleerimine, siis käesolevas peatükis kirjeldatud olukorra puhul arhitektuuri- ja ideekonkurssidel kuuluks samuti kohaldamisele direktiivi artiklid 20 ja 21.

DSM direktiivi artikli 20 lõike 1 kohaselt peavad liikmesriigid tagama, et autorid saaksid nõuda isikult, kellega nad on sõlminud lepingu nende õiguste kasutamiseks, või selle isiku õigusjärglastelt täiendavat, asjakohast ja õiglast tasu, kui algselt kokkulepitud tasu osutub ebaproportsionaalselt väikeseks võrreldes teose kasutamisest tuleneva otsese või kaudse kogutuluga. Nagu eelnevalt rõhutatud, siis reeglina ei kata osalus- ja võistlustasu isegi võistlustöö loomisele kulunud töötundide maksumust (arvestades arhitekti keskmist tunnitasu). Kui nüüd konkursi võitnud arhitektilt võetakse lisaks varalistele õigustele litsents isiklikele õigustele ning projekteerimisleping sõlmitakse kolmanda isikuga, siis sobitub antud stsenaarium ideaalselt direktiivi rakendusalasasse. Arhitekti loomingult teenivad kasu nii tellija kui ka kolmas isik, kellega projekteerimisleping sõlmitakse, samas kui arhitekt ise peab kandma

<sup>109</sup> Bux, U. Euroopa Liidu õiguse allikad ja kohaldamisala. Euroopa Liidu teemalised teabelehed – 2020, lk 3-4.

<sup>110</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2019/790, põhjendused p 73.

<sup>111</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2019/790, põhjendused p 78.

kahju. Autori hinnangul peaks Eesti riik taoliste olukordade ärahoidmiseks kehtestama algele arhitektile õiguse nõuda teatud ulatuses lisatasu. Kõige sagedasem põhjus, miks projekteerimisleping sõlmitakse kolmanda isikuga on see, et nad on nõus oma töö tegema odavamalt kui võidutöö loonud arhitekt. Ilmselt on erinev tunnitasu tunnustaud tipparhitektil ja just karjääri alustanud projekteerijal ning sellest tekib ka oluline vahe projekti maksumuses. Kui nüüd riik annaks arhitektile, kelle võidutööd võeti projekteerima keegi teine, õiguse nõuda vastaval juhul tellijalt lisatasu (mis võiks olla 5-10% projekti kogumaksumusest), siis sellele oleks autorite väärtustamise seisukohalt mitu positiivset tagajärge. Esiteks kaasneks taolise seadusliku tagatisega suurem kindlus, et konkursi võiduga kaasneb soovitud koostöö, kuna tellija peab kaaluma, kas ta soovib vastasel juhul võidutöö autorile lisaraha maksta. Teiseks annaks see võidutöö autorile võimaluse küsida vastavalt 5-10% kõrgemat hinda, kuna odavama pakkuja tegijad peavad arvestama sellega, et nende pakkumuse võidu korral tuleb algele autorile maksta lisaraha. Eelnev olekski nn tasu teose loojale autoriõiguste üleandmise eest. Kolmandaks garanteeriks see selle, et konkursi võitjale ei tekiks eskiisi koostamisega kahju. Pikas perspektiivis see ilmselt suurendaks taoliste arhitektuurikonkursside populaarsust ja läbi suurema osaluse suureneb tellija võimalus, et konkursile esitatud tööde hulgas on midagi erakordset, mille alusel on võimalik püstitada arhitektuurselt omapärane ja silmapaistev hoone.

Lisaks eelmainitule võib arhitektidel DSM direktiivist olla kasu ka olukordades, kus neilt ostetakse mingi hoone projekt ja hiljem see sama projekt väga kallilt edasi müüakse või ühekordsest projektist luuakse tüüpprojekt, mis toob selle kasutajale suure varalise kasu.

### **5.3. Autoriõiguse seaduse muutmise ja ettepanekud**

Eelnevas peatükis väljendas autor oma ideid seoses DSM direktiivi ülevõtmisega ja selle mõjust arhitektuurimaastikule, kuid see hõlmab vaid väga spetsiifilisi situatsioone. Siiski on autori hinnangul ka teisi üldisemaid muudatusi, mis tuleks autoriõiguse seadusesse sisse viia, pidades eelkõige silmas arhitekti õigust teose puutumatusele. Ka Justiitsministeeriumi tegevus viimasel aastakümnel viitab soovile intellektuaalse omandi õiguskorda reformeerida. Aastal 2010 valmis Justiitsministeeriumis mahukas analüüs „Intellektuaalse omandi õiguse kodifitseerimine: üldosa võimalikkusest. Võimaliku kodifitseerimisprotsessi esimene etapp“, mille eesmärgiks oli välja selgitada, kas Eestis on võimalik kodifitseerida intellektuaalse omandi valdkonna õigusakte. Parema mõistmise huvides tuleks kõigepealt lühidalt kirjeldada, mis on kodifitseerimine ja mis on selle eesmärk üleüldiselt: „Kodifitseerimise all mõistetakse



seadusandja reguleerimistahtest tulenevat ühe või enama õigusala ammendavat regulatsiooni taotleva, plaanipäraselt (uuesti) sääditud kokkuvõtliku, vastuoludeta ja ühtse seadustiku loomist. /.../ Kodifikatsioonil võib olla mitmesuguseid eesmärgi. M. Lutsu hinnangul on läbi kogu õhtumaise õigusajaloo olnud neist silmatorkavam õigusreformi hõlbustamine ning usk õiguse ja rahva olukorra paremaks muutmisel. Kodifitseerimise tulemuseks peaks olema ülevaatlik, selge, loogiline ja loetav õigus, mis annaks õiguskäibe osalistele parema võimaluse õigusi kasutada. /.../“<sup>112</sup> Kokkuvõtvalt hindas T. Mikk analüüsis intellektuaalse omandi seaduste olukorda selliselt, et kuigi kodifitseerimine ei ole ilmselgelt hädavajalik, siis on alust kodifitseerimisprojekti toetada.

Eelnevas lõigus mainitud analüüsi koostamist võib ka lugeda üheks esimeseks sammuks, mis astuti intellektuaalse omandi seadusandluse tervikuna ülevaatamiseks. Kõnealusele analüüsile tuginedes algatas Justiitsministeerium 2012. aastal intellektuaalse omandi kodifitseerimine kehtiva õiguse korrastamiseks ning edasiarendamiseks, mille eesmärgiks oli luua uuendatud, hõlpsasti loetav, arusaadav ning erivaldkondadega kooskõlas olev seadusandlus. Selleks loodi Justiitsministeeriumi kantsleri 21.03.2012. a käskkirjaga nr 14 intellektuaalse omandi kodifitseerimise töörühm, kelle peamiseks ülesandeks oli uue autoriõiguse ja autoriõigusega kaasnevate õiguste seaduse väljatöötamine.<sup>113</sup> Töörühm on oma tegevuse eesmärgi kirjeldanud järgnevalt: „Kogu intellektuaalse omandi kodifitseerimise protsessi kaudu on soovitud luua innovatsiooni ja majanduskasvu toetav, kaasaegne, ühiskondlikult sidustatud ja ühiskondlikke olusid arvestav, hõlpsasti loetav, arusaadav ning ülejäänud õigusega ühilduv normistik. Kehtiva autoriõiguse seaduse normistiku muudatused tulenevad viidatud eesmärkidest, puudutades omakorda nii õigusakti vormilist kui sisulist külge. /.../ Vormilisest küljest muudetakse õigusakti struktuuri ja ülesehitust, muutes seda loogilisemaks ning paremini loetavaks võimalikult paljudele adressaatidele. Samuti on püütud võimalikult suures ulatuses vältida kehtivas autoriõiguse seaduses esinevaid kordusi ja pelgalt kirjeldavaid sätteid. Sisulised muudatused seonduvad eelkõige eesmärgiga edendada innovatsiooni ning teadmispõhist majandust.“<sup>114</sup> Autoriõiguse ja autoriõigusega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu (edaspidi nimetatud „eelnõu“)<sup>115</sup> väljatöötamise esialgse kava kohaselt oleks kõnealune seadus pidanud jõustuma 01.01.2017. a, kuid magistratöö kirjutamise hetkeks

---

<sup>112</sup> Mikk, T. Intellektuaalse omandi õiguse kodifitseerimine: üldosa võimalikkusest. Võimaliku kodifitseerimisprotsessi esimene etapp, lk 7.

<sup>113</sup> Seletuskiri autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu juurde, lk 7.

<sup>114</sup> Seletuskiri autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu juurde, lk 10.

<sup>115</sup> Autoriõiguse ja autoriõigusega kaasnevate õiguste seadus, 27.01.2015. Edaspidi viidates eelnõu erinevatele paragrahvidele ei lisa autor juurde eelnevat viidet. Eelnõuga on võimalik tutvuda arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/autorioiguse\\_seaduse\\_eelnou\\_27.01.2015.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/autorioiguse_seaduse_eelnou_27.01.2015.pdf), 19.04.2020. a.

(18.04.2020. a) on eelnõu jäänud pidama esimesse (Kooskõlastamine / Algatatud) etappi<sup>116</sup>. Eelnevast võib järeldada, et eelnõuga otsustati edasi mitte liikuda, kuid sellest hoolimata on intellektuaalse omandi kodifitseerimise töörühm koostanud tervikliku ja põhjendatud seaduse mudeli, milles oli mh ka mitmeid põhimõttelisi muudatusi seoses autori õigusega teose puutumatusel. Eelnõu annab ette teatud suuna, mille poole võib intellektuaalse omandi õigus tulevikus liikuda ja sellest tulenevalt on magistritöö autori hinnangul oluline analüüsida, kuidas muudaks autoriõiguse ja autoriõigusega kaasnevate õiguste seadus autorite õigust teose puutumatusel.

Alustada tuleks sisulisest muudatusest, millisega kaotati autorite isiklike õiguste nimistust õigus teose puutumatusel ja lisadele. Eelnõu § 11 (Autori isiklikud õigused) on muus osas identne kehtiva AutÕS §-ga 12 (Isiklikud õigused), kuid nagu eelnevalt mainitud, siis puuduvad AutÕS § 12 lg 1 punktid 3 ja 4. Siiski ei ole kõnealuseid õiguseid päris ära kaotatud, kuid need on isiklike õiguste kataloogist viidud varaliste õiguste kataloogi. Eelnõu § 12 (Autori varalised õigused) punktist 4 leiame töötlemisõiguse, mis laiendab oluliselt AutÕS § 13 lg 1 punktis 5 sätestatud teose töötlemise õigust. Eelnõu § 18 lõike 1 kohaselt loetakse teose töötlemiseks teoses mis tahes muudatuste tegemist, sealhulgas teosest kohanduste tegemist ja muude tuletatud teoste loomist. Eelnõu seletuskirja kohaselt sisaldab töötlemisõigus õigust lubada ja keelata teose igasugust muutmist, samuti on töötlemisõiguse osana sõnaselgelt määratletud ka tuletatud teoste tegemise lubamine.<sup>117</sup> Sisuliselt on eelnõu § 12 punkti 4 koondatud kehtiva AutÕS § 12 lg 1 punktid 3 ja 4 ning § 13 lg 1 punkt 5. Eelmainitud ulatuslikku isiklike õiguste kataloogi kitsendamist on põhjendatud praktilise vajadusega. Nimelt on eelnõu koostajate hinnangul kehtiva autoriõiguse seaduse probleemiks see, et isiklike ja varaliste õiguste piirid ei ole selged. Näiteks olukorras, kus töölepingu alusel lähevad tööandjale üle varalised autoriõigused, kuid isiklikud õiguste üleminek ei ole võimalik. Töötajate poolt tööülesannete täitmise käigus loodud teoseid muutes võtab tööandja riski, et töötaja esitab tema vastu nõude seoses isiklike õiguste rikkumisega.<sup>118</sup>

Järgmise muudatuse leiame eelnõu § 10 lõigetest 3 ja 4<sup>119</sup>. Oma olemuselt on eelnõu § 10 võrdsustatav AutÕS §-ga 11. Seletuskirja kohaselt ei ole isiklike õiguste teostamine

---

<sup>116</sup> <https://www.riigiteataja.ee/eelnoud/menetluskaik/JUM/13-0310>, 18.04.2020. a.

<sup>117</sup> Seletuskiri autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu juurde, lk 51.

<sup>118</sup> Seletuskiri autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu juurde, lk 35-36.

<sup>119</sup> § 10. Autoriõiguse sisu

/.../

kolmanda isiku poolt uudne Eesti autoriõiguses ja samuti viidatakse seal isiklike õiguste piiramatult litsentsi andmisele praktikas. Kuna eelnõuga viidi teose muutmise õigus varaliste õiguste alla, siis eelnõu koostajate selgituste kohaselt puudutaks autori loobumine isiklike õiguste teostamisest eelkõige autorisust (variautorsuse lepingud) ja teose avalikustamist. Kuigi viidatakse erinevate riikide regulatsioonidele, kus kõlab läbi põhimõte, et kõnealune loobumine peab olema piiratud jõuti eelnõus regulatsioonini, mille kohaselt võib autor kõigi isiklike õiguste teostamisest tähtajatult loobuda ja/või anda nõusoleku oma isiklike õiguste teostamiseks teise isiku poolt. Ainukeseks piiranguks on tahteavalduse selgesõnalisus, ehk ei tohi olla kaheti mõistetakse. Kuigi on ära mainitud ka kirjaliku vormi nõue, siis seletuskirja kohaselt on see pigem formaalne ning selle järgimata jätmine ei muuda autori tahteavaldust tühiseks.<sup>120</sup> Kuna nn teose puutumatus õigus on eelnõus liigutatud varaliste õiguste alla, siis ei ole küll isiklikest õigustest loobumise sätted vastava õigusega otseselt seotud, kuid siiski näitab see teatud arengu suunda.

Kolmanda muudatusena toob autor välja eelnõu § 74 lõiked 2 ja 3, mis on eelnõusse lisatud pärast viimase seletuskirja redaktsiooni koostamist, ehk mille kohta ei ole seletuskirjast võimalik selgitusi leida. Lõike 2 kohaselt juhul, kui lepinguga antakse üle ka eelnõu § 12 punktis 4 sätestatud töötlemisõigus või antakse luba nimetatud õiguse teostamiseks, on vajalik lepingus sätestada sellise kokkuleppe täpsed tingimused. Lõike 3 kohaselt ei saa õiguste omaja keelata mõistlike ja vajalike muudatuste tegemist ja lõikes 2 sätestatust õiguste omaja kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine. Sisuliselt on tegemist kehtivas õiguskorras eksisteeriva teose puutumatus õiguse litsentseerimisega sarnase olukorraga, kus ei ole võimalik õiguse üldine üleandmine.<sup>121</sup> Lõike 3 teise lausega muudetakse lõike 2 imperatiivseks, ehk pooled ei saa kokku leppida näiteks selles, et eelnõu § 74 lõiget 2 ei kohaldata ja autor annab töötlemisõiguse tervenisti üle üldise lepingupunkti alusel.

Nagu ka seletuskirjas mainitud, siis tehti eelnõu koostamisel tihedalt tööd ka erinevate huvigruppide esindustega. Näiteks Eesti Arhitektide Liit saatis eelnõu koostamise ajal kodifitseerimise töörühmale pöördumise, milles selgitas, et: „EAL ei poolda autori isikliku

---

(3) Autor võib selgesõnalise kirjalikus vormis esitatud tahteavaldusega tähtajaliselt või tähtajatult loobuda oma isiklike õiguste teostamisest või anda nõusoleku oma isiklike õiguste teostamiseks teise isiku poolt. Nimetatud tahteavaldust ei saa tagasi võtta.

(4) Kui autor on andnud nõusoleku oma isiklike õiguste teostamiseks autori varaliste õiguste omandaja või litsentsisaaja poolt, siis võib sellele tugineda iga isik, kellele varaliste õiguste omaja või litsentsisaaja on andnud õiguse teost kasutada, kui autori tahteavaldusest ei tulene teisiti.

<sup>120</sup> Seletuskiri autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu juurde, lk 31-34.

<sup>121</sup> Vt magistritöö peatükis „Arhitekti teose puutumatus ja lisade lisamise õiguse käsitus praktikas“ kõikehõlmava litsentsiga seonduvat.

õiguse teose puutumatusle viimist varaliste õiguste kataloogi ning teeb ettepaneku jätta autori isiklik õigus teose puutumatusle isiklike õiguste kataloogi järgmises sõnastuses: isegi pärast varaliste õiguste loovutamist on autoril õigus vaidlustada igasugune teose muutmine, kui teose autor ei ole andnud selleks eelnevalt kirjalikku nõusolekut. Teose autor ei saa keelata mõistlikke ja vajalikke muudatusi teoses“<sup>122</sup>. EAL-i esimehe Peeter Pere hinnangul tähendaks teose puutumatusle õiguse varaliste õiguste alla viimine seda, et edaspidi kaoks autoril õigus lubada oma teost muuta või sellele lisasid juurde panna. "See võimaldaks kõige halvemate stsenaariumite järgi pahatahtlikul hoone tellijal käituda niimoodi, et ta laseb välja töötada hoone eskiislahenduse, mis on algne variant, aga edaspidi võib selle ideega töötada ükskõik kes. Algne autor ei oma enam kontrolli valmishitatava objekti lõppkvaliteedi üle. See ongi see, mille vastu me oleme," selgitas Pere.<sup>123</sup> Selgituseks tuleb siinkohal mainida, et vastav EAL-i pöördumine ja P. Pere seisukoht esitati enne seda, kui eelnõusse lisati § 74 lõiked 2 ja 3, ilma milleta oleks tõesti arhitektide jaoks olukord väga halb, kuna reeglina omandab tellija hiljemalt projekti eest täieliku tasumise hetkest kõik kavandatava hoonega seotud varalised autoriõigused. Suuresti tänu EAL-i pöördumistele lisatigi eelnõusse imperatiivne tingimus, et töötlemisõiguse üleandmisel tuleb sätestada sellise kokkuleppe täpsed tingimused.

Praktikas tähendaks eelnõust väljatoodud muudatuste vastuvõtmine arhitektide jaoks seda, et projekteerimislepingutest kaoks ära isiklike õiguste litsentseerimise sätted ja selle asemele tekiks mahukad töötlemisõiguse üleandmist reguleerivad punktid. Siiski arvestades Eesti praktikat lepingu sõlmimisel on väga suur oht, et tekib uus trend, millega sunnitakse autoreid igaks juhaks loobuma kõigi isiklike autoriõiguste teostamisest. Eelnevaga muutuks arhitektide olukord võrreldes praegusega tunduvalt halvemaks. Sellest tulenevalt leiab magistr töö autor, et vähemalt hetkel ei sobi Eesti õiguskorda eelnõu § 10 lg 3 eelmainitud sõnastuses.

Nõustuda saab väitega, et autoril peab olema õigus isiklike autoriõiguste teostamisest loobumiseks ja nende teostamiseks loa andmiseks kolmandale isikule, mis on kooskõlas isiklike õiguste autorist lahutamatusle põhimõttega. Viimati mainitud seisukohta on väljendanud ka Riigikohus: „Ringkonnakohus luges /.../ tuvastatuks vaid selle, et kostja rikkus hageja autoriõigusi heliplaadi väljaandmisega, sest pooled ei olnud enne heliplaadi väljaandmist 2001. aasta detsembris sõlminud kirjalikke autorilepingut. Tsiviilõiguse üldtunnustatud põhimõtte

---

<sup>122</sup> Eesti Arhitektide Liidu seisukohad autoriõiguse seaduse muudatuste kohta, 28.04.2014, lk 1.

<sup>123</sup> Roon, M. Arhitektide liit: autoriõiguse seaduse muudatus ei kaitse arhitekte. Eesti Rahvusringhäälingu arhiiv, 09.01.2014.

kohaselt välistab kahju põhjustamise õigusvastasuse isiku nõusolek tema õiguste rikkumiseks (õigustesse sekkumiseks) ja kahju tekitamiseks, välja arvatud kui sellise nõusolekuga rikutakse seadust või see on heade kommete vastane. Isiku nõusolek talle kahju tekitamiseks kui kahju põhjustamise õigusvastasust välistav asjaolu on sätestatud otsesõnu VÕS § 1045 lõike 2 p-s 2. /.../ Seadus ei /.../ sätesta praegu, mis vormis peab olema kannatanu nõusolek tema õigustesse sekkumiseks (ja sellega kahju tekitamiseks) kui kahju tekitamise õigusvastasust välistav asjaolu. Järelikult võis kostjal deliktiõiguslikus mõttes tekkida õigus sekkuda hageja autoriõigustesse ka hageja suulise nõusoleku korral, ilma et ta oleks sõlminud hagejaga autorilepingut. Sellise nõusoleku olemasolu korral ei ole hagejal õigus nõuda kostjalt kahju hüvitamist autoriõiguse rikkumise eest.<sup>124</sup> Siiski arvestades Eesti omapära (lepingut sõlmides püüab tugevam pool valimatult võimalikult palju õiguseid endale krabada), ei tohiks piirata autori isiklike õiguste teostamisest loobumist vaid selgesõnalisuse ja kirjaliku vormiga. Autor pakub eelnõu § 10 lõikele 3 omalt poolt välja järgneva sõnastuse:

- (3) Autor võib põhjendatud, selgesõnalise ja kirjalikus vormis esitatud tahteavaldusega tähtajaliselt või tähtajatult loobuda oma isiklike õiguste teostamisest või anda nõusoleku oma isiklike õiguste teostamiseks teise isiku poolt. Põhjendatud ja selgesõnaline tahteavaldus käesoleva sätte mõistes tähendab seda, et selles on väljendatud loobumise või nõusoleku täpsed tingimused ja eesmärk. Nimetatud tahteavaldust ei saa tagasi võtta. Tahteavaldus on tühine osas, mis ei ole vajalik selles märgitud eesmärgi täitmiseks.

Eelnev teeb küll sätte mõnevõrra pikemaks ja keerulisemaks, kuid parandab oluliselt autorite olukorda, kuna välistab nn üldise iseloomuga isiklike õiguste teostamisest loobumised (*general waivers*). Sarnaselt eelnõu § 74 lõikes 2 sätestatule on vajalik defineerida täpsed tingimused, miks autor ühe või teise isikliku õiguse teostamisest loobub. Lisaks on vajalik välja tuua taolise loobumise eesmärk, mis on oluline tahteavalduse tühisuse hindamisel. Väljapakutud sätte viimase lause eesmärk on see, et kui loobumise eesmärgiks on näiteks variautorsuse lepingu sõlmimine, siis ei ole ilmselt põhjendatud loobumine autori au ja väärikuse kaitse õigusest ja kui autor on seda tahteavalduses teinud koos õigusega autorsusele, siis on tahteavaldus kehtiv vaid osas, millega loobuti õigusest autorsusele.

---

<sup>124</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 13.12.2006. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-124-06, p 10.

Teose puutumatus õiguse viimine varaliste õiguste nimekirja koos eelnõu § 74 lõigetega 2 ja 3 muudaks arhitektide jaoks oluliselt lepingute sõlmimise praktikat, kuid mitte tegelikku õiguslikku olukorda. Kõnealused muudatused tagaksid selle, et töötlemisõigust ei saaks üle anda üldise punktiga lepingus, mis sisuliselt vastab praegusele olukorrale, kus teose puutumatus õigusele kõikehõlmava litsentsi andmine on kehtetu. Samuti tagab mõistlike ja vajalike muudatuste tegemise õigus praegusele sarnase olukorra, kus erinevate isikute vastanduvate absoluutõiguste vastandumisel tuleb hinnata, millal on ühel või teisel isikul tulumiskohustus. Autor nõustub eelnõu seletuskirja koostajatega selles osas, et teose puutumatus õiguse varaliste õiguste alla viimine muudaks oluliselt selgemaks olukorrad, kus tuleb hinnata kellel ja millises ulatuses on õigust teoses muudatusi teha ning laheneks arhitektuuribüroode probleem, kus paljudes projekteerimislepingutes tuleb kinnitada muudatuste tegemise õiguse üleandmist, millist õigust ei ole bürool tegelikult võimalik ilma spetsiaalse kokkuleppeta teose loonud arhitektiga üle anda. Nimelt läheks siis ka töötlemisõigus AutÕS § 32 lõike 1 alusel üle tööandjale (arhitektuuribüroole), mis annab tööandjale võimaluse selle üleandmise tingimustes tellijaga läbirääkimis pidada.

Kokkuvõtvalt tuleb asuda seisukohale, et teose puutumatus õiguse viimine varaliste õiguste alla koos eelnõu § 74 lõigetes 2 ja 3 sätestatu lisamisega autoriõiguse seadusesse muutuksid muudatuste tegemise küsimused arhitektuurimaastikul palju selgemaks ja lõppkokkuvõttes võiksid sellest võita nii tellijad, arhitektuuribürood kui ka arhitektid. Samuti oleks positiivne lisa seadusele eelnevalt autori poolt väljapakutud säte isiklike õiguste teostamisest loobumise kohta. Kui veel lisada eelmises peatükis käsitletud õigus lisatasule, siis oleks sellega lahendatud kõik praegused suuremad probleemid, mis seonduvad arhitektuuriteoste muutmise õigusega.

## Kokkuvõte

Arhitektuur paistab võrreldes paljude teiste kunstivaldkondadega silma paratamatusega, et arhitektil ei ole oma loometöös kunagi täielikku vabadust. Tavaolukorras peab arhitekt arvestama paljude kitsendustega, mis tulenevad nii avalikust huvist, omaniku/tellija huvist või sootuks füüsikaseadustest. Hoonet peab saama lisaks vaatamisele ka sihipäraselt kasutada. Magistritöö peamiseks uurimisesemeks on arhitekti isiklik õigus teose puutumatussele ja teose lisadele ning töö eesmärgiks on anda vastus küsimusele, millal võib arhitekti teost muuta või sellele lisasid lisada. Tegemist on aktuaalse küsimusega, kuna vastava kohtupraktika ja juhiste puudumine on kaasa toonud erinevate ja omavahel sageli vastanduvate praktikate väljakujunemise. Kuna arhitektuur on sageli seotud suurte summadega, siis võib valedel alustel koostatud projekteerimisleping endaga kaasa tuua ulatusliku kahju lepingu pooltele.

AutÕS § 11 lõike 1 kohaselt tekib teose autoril teose loomisega autoriõigus sellele teosele ning autoriõiguse sisu moodustavad isiklikud õigused ja varalised õigused. Arhitektide loometegevus ehk teose loomine on jagatud väga mitmesse etappi ja autoriõigused tekivad igas etapis. AutÕS § 4 lg 3 punkti 14 kohaselt on autoriõigustega kaitstud nii arhitektuurne graafika, projekti sisu lahtimõtestavad seletuskirjad, tekstilisad, programmid, arhitektuursed plastikateosed, arhitektuuri- ja maastikuarhitektuuriteosed, linnaehitusansamblid ja kompleksid. Niisiis tekivad arhitekti loomingule autoriõigused olenemata millises ehitusprojekti staadiumis projekt on ning autoriõigustega on kaitstud ka valmis ehitatud hoone ise.

Nagu AutÕS § 11 lg 1 teises pooles viidatakse, siis jagunevad autoriõigused isiklikeks ja varalisteks õigusteks. Varalisi õiguseid on kirjeldatud AutÕS §-s 13, mille kohaselt kuulub autorile ainuõigus oma teost igal moel kasutada, lubada ja keelata oma teose samaviisilist kasutamist teiste isikute poolt ja saada tulu oma teose sellisest kasutamisest. Varalised autoriõigused esindavad loometegevuse tehnilist poolt ja nende võõrandamise kaudu võimaldatakse arhitektil saada oma loometegevuse eest tasu. AutÕS §-s 13 on välja toodud ka varaliste õiguste lahtine kataloog, milles ära märgitust on arhitektide jaoks kõige olulisemad teose reprodutseerimise ning arhitektuurse projekti teostamise õigused. Reprodutseerimisõigus tagab õiguse otsustada, kes tohib teha projektist koopiad ning õigus teostada arhitektuurne projekt annab õiguse hoone püstitamiseks. Arhitektuurse loominguga lõppeesmärgiks ongi hoone ning kõik arhitekti loominguga etapid on suunatud kavandatava hoone püstitamisele. Eestis on

heaks tavaks see, et arhitekti ja tellija vahelise lepinguga lähevad arhitekti varalised autoriõigused kogumina üle tellijale töö eest tasu maksmise hetkest.

Isiklikud õigused on autori isikust lahutamatud ning ei ole üleantavad. Nende nimekiri on välja toodud autoriõiguse seaduse §-s 12. Arhitektuurivaldkonnas on kõige olulisemad autori isiklik õigus teose puutumatusele, mis sisaldab õigust hoonet ümber ehitada või lammutada ja õigus teose lisadele, mis sisaldab näiteks hoonele juurdeehituste tegemise õigust. Eesti autoriõiguse seadus loeb arhitekti isiklike õiguste rikkumiseks igasugused muudatused teoses, mille tegemiseks puudus arhitekti nõusolek. Samas on hoone omanikule oluline, et ta saaks vastavalt vajadusele hoones muudatusi ja juurdeehitusi teha, millest tulenevalt on välja kujunenud praktika, et tellija võtab arhitekti isiklikele õigustele kõikehõlmava litsentsi, mis sisuliselt tähendab seda, et autorilt võetakse ära kõik isiklikud õigused. Eelnev on aga vastuolus isiklike õiguste autori isikust lahutamatus ja üleandmise keelu põhimõttega. Autori isiklikud õigused ei ole litsentseeritavad kogumis ja üldiselt ning mõned neist ei ole üldse litsentseeritavad. Õigused, millede teostamiseks oleks teoreetiliselt võimalik litsents anda, on nimetatud AutÕS § 12 lg 1 punktides 3 ja 4 – õigus teose puutumatusele ja lisadele.

Arhitektuur on valdkond, kus ristuvad erinevad huvid ja õigused – arhitekti autoriõigused ja huvid, avalikud huvid ning tellija omandiõigus ja huvid. Sellest tulenevalt ei ole arhitekt oma loometöös täiesti vaba. Ehitusprojekti koostamisel peab arhitekt lisaks tellija soovidele arvestama ka avaliku huviga. Arhitekti loometööd kitsendavaid punkte võib mh leida muinsuskaitseadusest, ehitusseadustikust ja planeerimisseadusest. Üheks taoliseks piiranguks võib lugeda detailplaneeringu järgimise kohustust. Näiteks võib detailplaneeringus kindlaks määrata teatud piirkonna hoonete kõrguse, korruste arvu, stiili, värvi, ehitusmaterjali jne. Avalikust huvist lähtudes on piirangud teatud ulatuses kindlasti õigustatud, kuna arhitektuuriteos mõjutab suurel määral seda ümbritsevat keskkonda ja sellest tulenevalt päris vabaks ei saa arhitekti loometööd lasta. Inimeste eelistused ja maitSED võivad olla väga erinevad ja kui kaotada ära igasugused piirid, siis eeldatavasti kaob varem või hiljem igasugune piirkonniti tekkinud arhitektuurne tervik. Teiseks oluliseks piiranguks arhitekti loometööle on vastuolu omandiõigusega, mida ei ole sarnaselt autoriõigustega võimalik ilma igasuguste piiranguteta teostada. Kinnisasja omand ja intellektuaalne omand on erinevad asjad ning hoone omanikult ei pruugi alati olla õigus hoone intellektuaalsele omandile. Omaniku huvides see, et ta saaks oma hoonet vajadusel täiendada või muuta, milleks on vaja autori luba. Ennetamaks olukorda, kus arhitekt keeldub nõusoleku andmisest või nõuab selle eest ebamõistliku tasu,



võtavadki paljud tellijad endale igaks juhuks projekteerimislepingus kõik võimalikud varalised õigused ja isiklike õiguste litsentsid.

Arhitekti isiklike õiguste rikkumine Eestis on pigem tavaline. Sagedad on juhtumid, mil ilma arhitekti loata ehitatakse projektist erinevalt, ehitatakse ringi juba valmis hoone või selle osa ning tehakse juurdeehitusi. Tuleb ette ka olukordi, kus esialgne projekt on tellitud ühelt arhitektilt, kuid sellele teeb lisasid või muudab ja täiendab teine arhitekt ilma esimese arhitekti kui teose algse autori nõusolekuta. Nii nagu ka muude õigusrikkumiste puhul, on seaduses vastavaks juhuks reserveeritud erinevad õiguskaitsevahendid ja autoriõiguste rikkumise korral on arhitektil õigus valida, kas ta soovib neid kasutada või mitte. AutÕS § 81<sup>7</sup> lõikes 1 on välja toodud lahtine loetelu tsiviilõiguslikest õiguskaitsevahenditest, mida autor kasutada võib. AutÕS § 81<sup>7</sup> lg 1 punktid 1-3 on oma olemuselt viitelised normid, milledest tulenevalt võib autor teose õigusvastase kasutamise korral nõuda kahju hüvitamist, kasutamise lõpetamist, edasisest rikkumisest hoidumist ja õigusvastase kasutamise teel saadu väljaandmist ainult vastavate VÕS sätete kohaselt. Arhitekt saab nõuda autoriõiguse õigusvastase kasutamisega tekitatud varalise kahju hüvitamist VÕS §-i 1043 ja § 1045 lg 1 punkti 5 alusel ning mittevaralise kahju hüvitamist VÕS § 1043, § 1045 lg 1 punkti 4 ja § 1046 alusel või VÕS § 127 lg 6 teise lause alusel, kusjuures nii varalise kui ka mittevaralise kahju hüvitamise nõudmisel tuleb arvestada VÕS üldosas sätestatud kahju hüvitamise põhimõtetega (§ 127 jj). Lisaks tsiviilõiguslikele õiguskaitsevahenditele on autoriõiguste rikkumine teatud tingimustel karistatav ka karistusseadustiku alusel.

Eelnevalt on küll käsitletud arhitekti teose puutumatust ja õigust teose lisadele, kuid analüüsimatele on see, millal võib Eesti õiguskorras teine isik arhitekti teost muuta või sellele lisasid lisada. Ilmselt kõige lihtsam ja kindlam viis arhitekti teose muutmiseks on see, kui vastav arhitekt annab muutmiseks loa. Alati ei pruugi aga arhitekt vastavat luba anda ja selle ennetamiseks on tellijate seas levinud praktika, et isiklikele õigustele võetakse projekteerimislepingus kõikehõlmav litsents. Siiski on sellise kõikehõlmava litsentsi andmine otseselt vastuolus autoriõiguse seadusest tuleneva keeluga, mille kohaselt ei ole isiklikud õigused üleantavad. Kõikehõlmava litsentsi/loa andmine isiklike õiguste piiramatuks ja ainuõiguslikuks kasutamiseks ei erine sisu poolest kuidagi õiguste üleandmisest, sest tulemus on sama – tellijal on edaspidi isiklike autoriõiguste teostamise üle täielik võim. Eelnevat arvesse võttes on kõikehõlmava litsentsi andmine isiklike autoriõiguste teostamiseks TsÜS § 87 alusel tühine. Kuigi kõikehõlmava litsentsi andmine ei ole seaduslik on siiski õiguslikult võimalik arhitekti teose muutmise õiguse litsentseerimine, kuid selline litsents peab olema piiratud ja ei

tohi olla võrdne vastavate õiguste üleandmisega. Taolise litsentsi kasutamisel on aga hulgaliselt kitsaskohti, mida ei ole võimalik lahendada vaid litsentsisätte teistsuguse sõnastamisega projekteerimislepingus.

Oletame, et tellijal tekib vajadus arhitektuuriteose muutmiseks, vastava muudatuse tegemiseks (kehtivat) luba autorilt ei ole ja arhitekt keelab vastava muudatuse tegemise. Tekib probleem tellija ja arhitekti vahel, mille lahendamise põhiline küsimus on see, kas tellijal on ilma arhitekti loata õigus arhitektuuriteost muuta või mitte. Vastanduvad kaks absoluutset õigust, milleks on tellija omandiõigus ja arhitekti autoriõigus, mis mõlemad on põhiseaduslikud õigused ning olukorra lahendamisel tuleb hinnata seotud isikute relevantseid põhiõiguseid ja nende vahelist suhet. Lähtudes eeltoodust on ühel pool arhitekt, kellel on AutÕS § 12 lg 1 punktides 3, 4 ja 5 tulenev õigus keelata teistel isikutel teoses muudatuste tegemine ja teiste autorite teoste lisamine ning õigus vaidlustada ilma autori nõusolekuta tehtud muudatusi, millele lisandub õigus vaidlustada mis tahes moonutusi ja teisi ebatäpsusi, mis kahjustavad autori au ja väärikust. Teisel pool on tellija, kes on valminud hoone omanik, millega kaasneb AÕS § 68 lõikest 1 tulenev täielik õiguslik võim hoone (asja) üle ja õigus hoonet vallata, kasutada ja käsutada ning kellele kuuluvad samuti AutÕS § 13 lõikes 1 sätestatud arhitektuuriteose varalised autoriõigused, milledest tulenevalt on tal ainuõigus igal moel oma hoonet kasutada. Kuna Eestis vastav kohtupraktika puudub, siis lähtus magistritöö autor Saksamaa ja Prantsusmaa kohtupraktikast, mis kõnealuse küsimuse lahendamisel on identne. Olukordades, kus autori õigus teose puutumatusele vastandub kolmandate isikute õigustega ja just eriti omandiõigusega, lähtuvad vastanduvate õiguste vahel tasakaalu leidmisel *ad hoc* põhimõttest, ehk iga kaasus lahendatakse eraldi arvestades kõiki kohaseid asjaolusid. Eelnevast tulenevalt ei ole võimalik anda ühest vastust küsimusele, millal on hoone omanikul õigus hoonet ilma arhitekti nõusolekuta muuta. Igale üksikule olukorrale tuleb anda eraldi hinnang. Suurt kaalu tuleks aga hinnangu tegemisel anda poolte heausksele käitumisele. Eelnev tähendaks seda, et reeglina kui tellija asub hoonet muutma ilma arhitektiga eelnevast konsulteerimata, siis tuleb lugeda, et arhitekti õigust teose puutumatusele on rikutud ja arhitektil on õigus nõuda kahju hüvitamist. Vastupidi, kui arhitekt nõuab tellijalt väikse muudatustöö eest ebamõistlikult kõrget hinda ja tellija otsustab selle pärast muudatustöö lasta kellelgi teisel teostada, siis ei ole arhitekti õigust teose puutumatusele rikutud ja tal puudub õigus nõuda tellijalt kahju hüvitamist.

Eelnev lähenemine ei lahenda siiski teist suurt probleemi arhitektuurimaastikul, milleks on see, et ühe arhitekti võidutööd palgatakse lõpetama keegi teine. Kui konkursi võitja tööd

palgatakse lõpetama kolmas isik, siis konkursi võitnud arhitekti jaoks tähendab see seda, et tema konkursi võitu väärinud loometööd ei väärtustata isegi nii palju, et ta jääks oma panustatud kulutustega nulli (peamiselt ajakulu) ja kellelegi teisele antakse võimalus tema loomingut pealt teenida. Kõnealuse probleemi lahendus võiks leida DSM direktiivis, mille artikli 20 lõike 1 kohaselt peavad liikmesriigid tagama, et autorid saaksid nõuda isikult, kellega nad on sõlminud lepingu nende õiguste kasutamiseks, või selle isiku õigusjärglastelt täiendavat, asjakohast ja õiglast tasu, kui algselt kokkulepitud tasu osutub ebaproportsionaalselt väikeseks võrreldes teose kasutamisest tuleneva otsese või kaudse kogutuluga. Riik peaks tagama arhitektile, kelle võidutööd võeti projekteerima keegi teine, õiguse nõuda vastaval juhul tellijalt lisatasu (mis võiks olla 5-10% projekti kogumaksumusest).

Magistritöö autor hindas ka intellektuaalse omandi kodifitseerimise raames loodud autoriõiguse ja autoriõigusega kaasnevate õiguste seadust, mis pidi plaani kohaselt välja vahetama kehtiva autoriõiguse seaduse. Esimene teose puutumatuse õigusega seotud muudatus eelnõus oli see, et vastav õigus viidi isiklike õiguste alt üle varaliste õiguste alla, täpsemalt töötlemisõiguse alla. Sellega seoses oli eelnõus ette nähtud ka säte, mille kohaselt kui lepinguga antakse üle töötlemisõigus või antakse luba nimetatud õiguse teostamiseks, on vajalik lepingus sätestada sellise kokkuleppe täpsed tingimused. Viimase uuendusena tõi autor eelnõust välja sätte, mille kohaselt võib autor selgesõnalise kirjalikus vormis esitatud tahteavaldusega tähtajaliselt või tähtajatult loobuda oma isiklike õiguste teostamisest, millele tuleks autori hinnangul lisada põhjendatuse klausel. Kokkuvõtvalt asus autor seisukohale, et teose puutumatuse õiguse viimine varaliste õiguste alla koos eelnõu § 74 lõigetes 2 ja 3 sätestatu lisamisega autoriõiguse seadusesse muutuksid muudatuste tegemise küsimused arhitektuurimaastikul palju selgemaks ja lõppkokkuvõttes võiksid sellest võita nii tellijad, arhitektuuribürood kui ka arhitektid.

# Architect's moral right of integrity

## Summary

Compared to many other fields of art, architecture stands out from the rest because an architect is never completely free in his artistic work. In a standard situation, an architect must take a number of restrictions into account. Those restrictions may arise from public interest, the interest of the owner/client or the laws of physics. In addition to aesthetic values, the building must be able to be used purposefully. The subject matter of the master's thesis is the architect's moral right of integrity and additions to the work in Estonia. The aim is to clarify when can a work of an architect be changed by another person. This is a relevant issue because the absence of relevant case law and guidelines has led to the development of different and often conflicting practices. As large sums are often involved in architecture, an incorrectly drafted contract may cause extensive damage to the contracting parties.

According to the Estonian Copyright Act (hereinafter "Copyright Act") § 11 (1) copyright in a work arises upon the creation of the work by the author of the work. Moral rights and economic rights constitute the content of copyright. The creation of an architect's work is divided into many stages and copyright arises in every stage. In Copyright Act § 4 (3) 14) it is specified that works in which copyright subsists are architectural graphics (drawings, drafts, schemes, figures, plans, projects, etc.), letters of explanation explaining the contents of a project, additional texts and programs, architectural works of plastic art (models, etc.), works of architecture and landscape architecture (buildings, constructions, parks, green areas, etc.), urban developmental ensembles and complexes. Thus, according to Estonian Copyright Act copyright subsists in the works of an architect no matter in which stage the building design documentation is in and the constructed building itself is also protected by copyright.

As stated in Copyright Act § 11 (1) moral rights and economic rights constitute the content of copyright. The economic rights are listed in § 13 of the Copyright Act, according to what an author shall enjoy the exclusive right to use the author's work in any manner, to authorise or prohibit the use of the work in a similar manner by other persons and to receive income from such use of the author's work. The economic rights provide an author the possibility to profit from their artistic work. Copyright Act § 13 also includes an open catalogue of economic rights, from which the most important ones to an architect are the right of reproduction of the work and the right to carry out the author's architectural project pursuant to

the procedure prescribed by law. The right of reproduction gives the right to decide who is allowed to make copies of the project. The right to carry out the author's architectural project is needed to erect the building. The main goal of architectural works is the finished building, and all stages of the architect's creation are aimed at erecting the designed building. A good custom has developed in Estonia, according to what the economic rights of the architect are transferred to the client from the moment of payment for the work.

The moral rights of an author are inseparable from the author's person and non-transferable. A list of moral rights is presented in § 12 of the Copyright Act. In architecture the most important moral rights are the right of integrity and additions to the work. The right of integrity includes the right to rebuild or demolish the building and the right of additions includes the right to make additions to the building. According to the Copyright Act, all changes done to the work of an architect without the architect's consent is considered an infringement of the moral rights. At the same time, it is important for the owner of the building to be able to make changes and additions to the building as needed, which has led to the practice of the client obtaining a general permit for the architect's moral rights. Such general permit means an exclusive, irrevocable and permanent permit to make any changes to the work, which is essentially equivalent to depriving the architect of all moral rights. The aforementioned does not comply with the principle that moral rights of an author are inseparable from the author's person and non-transferable. In theory a permit can be given only for the right of integrity and additions to the work.

Architecture is an area where different interests and rights intersect - the copyright and interests of the architect, the public interest and the property rights and interests of the client. As a result, the architect is not completely free in his artistic work. When preparing building design documentation, the architect must consider the public interest as well as the wishes of the client. Provisions restricting the architect's work can for example be found in the Heritage Conservation Act, the Building Code and the Planning Act. One such restriction is the obligation to follow a detailed spatial plan. For example, a detailed spatial plan can specify the height, number of floors, style, color, building material, etc. of buildings in a particular area. Restrictions to serve public interest are certainly justified to a certain extent, as works of architecture have a great impact on the surrounding environment and, as a result, the architect's artistic work cannot be left unchecked. People's preferences and tastes can be very different, and if all boundaries were to be removed, one can expect that sooner or later most of the regional architectural harmony will disappear. Another important restriction on the architect's artistic

work is the conflict with the right of ownership. Like copyright, the right of ownership cannot be exercised without restrictions. Property ownership and intellectual property are different things, and the owner of a building may not always have the right to the intellectual property of the building. It is in the owner's interest to be able to supplement or change his building if necessary, which requires the author's permission. In order to prevent the architect from refusing to give consent or charging an unreasonable fee for it, many clients demand the possession all possible economic rights and general permit for personal rights in the design contract.

Violation of an architect's moral rights in Estonia is rather common. There are often cases when the builder builds differently from the project, a part of a completed building is changed or extensions are made, without the architect's permission. There are also situations where a project has been commissioned from one architect, but it is supplemented or modified by another architect without the consent of the first architect. There are various remedies available for the architect in the event of copyright infringements, the architect is free to choose whether or not to use them. § 81<sup>7</sup> (1) of the Copyright Act presents an open catalogue of civil remedies that the author may use. The clauses 1-3 of § 81<sup>7</sup> (1) of the Copyright Act are by their nature referential provisions, according to which the author may claim compensation for patrimonial and non-patrimonial damage, termination of the unlawful use and refrainment from further violation as well as delivery of that which was received by way of the unlawful use of a work, in accordance with the relevant provisions of the Law of Obligations Act. An architect may demand compensation for patrimonial damage caused through the unlawful use of a work on the basis of § 1043 and § 1045 (1) 5) of the Law of Obligations Act and compensation for non-patrimonial damage on the basis of § 1043, § 1045 (1) 4 and § 1046 of the Law of Obligations Act or on the basis of the second sentence of § 127 (6) of the Law of Obligations Act. One also has to remember that when claiming compensation for damage, the general principles of compensation for damage of the Law of Obligations Act apply (§ 127 et seq.). In addition to civil remedies, copyright infringement may under specific conditions be punishable under the Penal Code.

But when can the architect's work be changed or additions added by another person, in accordance with the Estonian legislation? As the criteria of enabling the changing and adding of additions to the work of an architect are the same then the author of the master's thesis will refer to both hereinafter as making changes to the work. The easiest and most correct way to make changes to the work of an architect is for the architect to give permission for the

modification. However, the architect may not always give permission, and in order to prevent this, it is common practice among the clients to take a general permit for moral rights in the design contract. As previously stated, giving such a general permit does not comply with the principle that moral rights of an author are inseparable from the author's person and non-transferable. Granting of a general permit/license for the unrestricted and exclusive use of moral rights is not different from transferring the rights, as the result is the same – the grantee will have full control over the exercise of moral right in the future. For the reasons stated hereinbefore, the granting of a general permit for the exercise of moral rights is void in accordance with § 87 General Part of the Civil Code Act, which states that a transaction contrary to a prohibition arising from law is void if the purpose of the prohibition is to render the transaction void upon violation of the prohibition, especially if it is provided by law that a certain legal consequence must not arise. It is still possible to grant a permit for the exercise of moral rights, but such a permit must be limited and shall not be equivalent to the transfer of the corresponding rights. However, drafting such a permit has many problems, some of which can't be solved no matter what. It is difficult to predict all specific changes that may become necessary and it is hard to perceive the breaking point starting from which the permit becomes too general. But as the author explains further, it may be entirely unnecessary for the clients to take such permits in advance for the purpose of changing the work of an architect, if such a need arises.

Let's assume for a moment that for a client there arises a need to make a change to a work of architecture. There is no valid permit in advance to make the change and the architect forbids it when asked. This marks a start of a conflict between the client and the architect, the main issue of which is whether or not the client has the right to change the work of architecture without the architect's permission. Two absolute rights are in conflict, namely the right of ownership of the client and the copyright of the architect. In order to resolve the situation, one must assess the relevant fundamental rights of the conflicting parties and the relations between them. On one side there is an architect, who has the right to contest any changes made without the author's consent and contest any misrepresentations of and other inaccuracies in the work which are prejudicial to the author's honour and reputation. On the other side is the client, who is the owner of the work of architecture. According to the Law of Property Act § 68 (1) an owner of a building has full legal control over the building and the right to possess, use and dispose of the building, and to demand the prevention of violation of these rights and elimination of the consequences of violation from all other persons. The client also owns the economic rights to the work of architecture, which according to the Copyright Act § 13 (1)

grants him the exclusive right to use the work of architecture in any manner. Because no corresponding case law exists in Estonia, the author of the master's thesis used the example of German and French case law, which is identical in resolving the issue at hand. In situations where the author's right to integrity or additions to the work conflicts with the rights of third parties, and in particular with the right of ownership, the balance between the conflicting rights is weighted on the *ad hoc* principle – each case is assessed separately taking all relevant circumstances into account. Taking the aforementioned into account, it is impossible to give a concrete answer to the question when the owner of the building has the right to change the building without the architect's consent. Each individual situation must be assessed separately. However, whether the parties behaved in good faith or not should be given considerable weight while making the assessment. Simplified, this would mean that, as a rule, if the client commences with changing the work of architecture without consulting with the architect first, it must be considered as infringement of the architect's right of integrity and the architect has the right to claim compensation. And on the contrary, if the architect plans to charge the client an unreasonably high price for its services and the client decides to have the changes done by someone else, then the architect's right of integrity has not been violated and he has no right to claim compensation from the client.

However, the previous approach leaves another major problem with architect's copyright unsolved, which is that if one architect wins a design contest, another architect is hired to complete the project based on the winning design. It is possible to draft a specific enough clause in the conditions of the design contest, according to which the organizer takes a permit from the winning architect in advance, that allows the winning design to be given to a third person to complete. It is important to acknowledge that in most cases the prize money for winning a design contest does not even cover the work hours put into drafting the design. The real prize of winning should be that the winner gets the job of completing the project and gets paid for it. If a third party is hired to complete the winning design, then the author's artistic work is not being rewarded and the third party is allowed to profit from the author's work instead. This is very unfair to the author. A possible solution can be found from the directive (EU) 2019/790 of the European Parliament and the Council (hereinafter “DSM directive”). According to DSM directive article 18 Member States shall ensure that where authors and performers license or transfer their exclusive rights for the exploitation of their works or other subject matter, they are entitled to receive appropriate and proportionate remuneration. Article 20 section 1 states that authors are entitled to claim additional, appropriate and fair remuneration from the party with whom they entered into a contract for the exploitation of their



rights, when the remuneration originally agreed turns out to be disproportionately low compared to all the subsequent relevant revenues derived from the exploitation of the works or performances. The problem described in the current section falls perfectly under the criteria of the aforementioned articles. Therefore, Estonia as a member state should guarantee an additional, appropriate and fair remuneration for an architect, whose winning design was given to a third person to complete.

There was a plan to renew the intellectual property related legislation in Estonia by enforcing the Copyright and Related Rights Act, to replace the Copyright Act in particular. This would have meant certain changes to the author's right of integrity and additions to the work. The first change proposed in the draft of the Copyright and Related Rights Act was to transfer the aforementioned rights from moral rights to economic rights, namely to under the economic right of alteration. The draft also included a clause according to which, when a contract confers a right of alteration or authorizes the exercise of that right, it is necessary to lay down in the contract the precise terms of such an agreement and the author can't forbid necessary and reasonable changes to the work. General transfers of the right of alteration are forbidden. The author of the master's thesis agrees that the two changes discussed previously would be a positive addition to the copyright legislation, because it would clarify the process of acquiring the permit to change the architect's work and make it more transparent.

# Kasutatud allikad

## Kirjandus

1. Altroff, K. Autori isiklikud õigused pole absoluutsed. Pärnu Postimees, 09.03.2012. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://parnu.postimees.ee/768332/autori-isiklikud-oigused-pole-absoluutsed>, 19.04.2020.a.
2. Alver, A. Kaasik, V. Trummal. T. Üle majade. Tallinn, 1999.
3. Bux, U. Euroopa Liidu õiguse allikad ja kohaldamisala. Euroopa Liidu teemalised teabelehed – 2020. Arvutivõrgus kättesaadav: [https://www.europarl.europa.eu/ftu/pdf/et/FTU\\_1.2.1.pdf](https://www.europarl.europa.eu/ftu/pdf/et/FTU_1.2.1.pdf), 12.04.2020. a.
4. Dietz, A. The artist's right of integrity Under copyright law – a comparative approach; International Review of Intellectual Property and Competition Law 1994.
5. Eesti Arhitektide Liidu seisukohad autoriõiguse seaduse muudatuste kohta, 11.04.2013 A18/054.
6. Eesti Arhitektide Liidu seisukohad autoriõiguse seaduse muudatuste kohta, 28.04.2014.
7. Ikkonen, K. Avalik huvi kui määratlemata õigusmõiste. Juridica III, 2005.
8. Kalmet, T. Muudatused intellektuaalomandi karistusõigusliku kaitse valdkonnas. Juridica VIII, 2014.
9. Kalvi, A. Autorilepingu uus kuub. Juridica 4/2003.
10. Kauge, J. 130: Plagiaat! Arvutivõrgus kättesaadav: <http://katkestustelinn.blogspot.com/2011/02/130-plagiaat.html>, 26.04.2020. a.
11. Kurisoo, K. Kaur, V. Ant, P. Intellektuaalne omand, 2009.
12. Madise, Ü. Kalmo, H. Mälksoo, L. Narits, R. Pruks, P. Raidla, J. Vinkel, P. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura 2017.
13. Mikk, T. Intellektuaalse omandi õiguse kodifitseerimine: üldosa võimalikkusest. Võimaliku kodifitseerimisprotsessi esimene etapp. Arvutivõrgus kättesaadav: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article\\_files/intellektuaalse\\_omandi\\_oiguse\\_kodifitseerimine\\_uldosa\\_voimalikkusest\\_2011\\_1.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/intellektuaalse_omandi_oiguse_kodifitseerimine_uldosa_voimalikkusest_2011_1.pdf), 18.04.2020. a.
14. Minumets, D. Kulm, P. Riigihangete õigus. Kirjastus Juura 2014.
15. Mägi, E. Arhitekti Autoriõiguse Meelespea, juuni 2018. Arvutivõrgus kättesaadav:

- [http://www.arhliit.ee/avalikud\\_dokumendid/autorioiguse\\_meelespea/](http://www.arhliit.ee/avalikud_dokumendid/autorioiguse_meelespea/),  
11.03.2020. a.
16. Mägi, E. Arhitekti autoriõigused versus omaniku huvid versus avalik huvi, bakalaureusetöö, Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2010.
17. Mägi, E. Arhitekti isiklik õigus teose puutumatusele ning au ja väärkuse kaitse. Juridica X/2011.
18. Pärnamägi, I. Saksa mõju Eesti õiguses. Õiguskeel 1/2014. Arvutivõrgus kättesaadav:  
[https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/illimar\\_parnamagi\\_saksa\\_moju\\_eesti\\_oiguses.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/illimar_parnamagi_saksa_moju_eesti_oiguses.pdf), 05.04.2020. a.
19. Ricketson, S. Ginsburg, S.C. International Copyright and Neighbouring Rights. The Berne Convention and Beyond. 2nd. Ed. New York, 2006.
20. Rigamonti, C.P. Deconstructing Moral Rights. Harward International Law Journal, Vol 47, No 2, Summer 2006. Arvutivõrgus kättesaadav: Hein Online, [https://heinonline.org/HOL/Page?collection=journals&handle=hein.journals/hilj47&id=361&men\\_tab=srchresults](https://heinonline.org/HOL/Page?collection=journals&handle=hein.journals/hilj47&id=361&men_tab=srchresults), 23.02.2020. a.
21. Roon, M. Arhitektide liit: autoriõiguse seaduse muudatus ei kaitse arhitekte. Eesti Rahvusringhäälingu arhiiv, 09.01.2014. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.err.ee/492483/arhitektide-liit-autorioiguse-seaduse-muudatus-ei-kaitse-arhitekte>, 19.04.2020. a.
22. Rosentau, M. Intellektuaalse omandi õigused infotehnoloogias. Autori isiklikud õigused. Juridica IX/2007.
23. Rosentau, M. Intellektuaalse omandi õigused infotehnoloogias. Autori varalised õigused. Juridica X/2010.
24. Saar, K. Arhitekti loometöö tulemuste õiguskaitse. Juridica X/2002.
25. Saar, K. Arhitektuuriteose õiguskaitse: põhjendused, võimalused ja probleemid. Magistritöö. Juhendaja A. Kalvi. Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2010.
26. Seletuskiri autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu juurde, versioon 21.7.2014. Arvutivõrgus kättesaadav: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/autorioiguse\\_seletuskiri-21-7-2014.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/autorioiguse_seletuskiri-21-7-2014.pdf), 18.04.2020. a.
27. Thiel, C.T. The Architectural Works Copyright Protection Gesture of 1990; or, „Hey that looks like my building!“ – Journal of Arts Management, Law & Society, 1997, Vol 27, Issue 2. Arvutivõrgus kättesaadav: EBSCO, Academic Search Complete <http://search.epnet.com>, 18.02.2020. a.

28. Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Puri, T. Asjaõigusseadus I, 1.-3. Osa (§-d 1-167) Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura 2014.
29. Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Võlaõigusseadus III, 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067) Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura 2009.
30. Ventsel, E.-L. Arhitekti õigus teose puutumatusel autoriõiguse seaduse ning autoriõiguse ja autoriõigustega kaasnevate õiguste seaduse eelnõu alusel. Uurimistöö. Juhendaja Eeva Mägi. Tartu Ülikool, õigusteaduskond 2016.

### **Normatiivmaterjal**

1. Berni kirjandus- ja kunstiteoste kaitse konventsioon RT II 1994, 16, 49.
2. Inimõiguste ülddeklaratsioon, vastu võetud ja välja kuulutatud 10.12.1948. aastal ÜRO Peaassamblee resolutsiooniga nr 217 A (III). Eesti Vabariigis jõustunud Eesti ühinemisel ÜRO-ga 17.09.1991. aastal.
3. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/24/EL, riigihangete kohta ja direktiivi 2004/18/EÜ kehtetuks tunnistamise kohta, Euroopa Liidu Teataja L 94/65, 28.03.2014.
4. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2004/48/EÜ, intellektuaalomandi õiguste jõustamise kohta, Euroopa Liidu Teataja L 157/45, 29.04.2004.
5. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/24/EL, riigihangete kohta ja direktiivi 2004/18/EÜ kehtetuks tunnistamise kohta, Euroopa Liidu Teataja L 94/65, 28.03.2014.
6. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/29/EÜ, autoriõiguse ja sellega kaasnevate õiguste teatavate aspektide ühtlustamise kohta infoühiskonnas, Euroopa Liidu Teataja L 167, 22.06.2001.
7. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2019/790, mis käsitleb autoriõigust ja autoriõigusega kaasnevaid õigusi digitaalsel ühtsel turul ning millega muudetakse direktiive 96/9/EÜ ja 2001/29/EÜ, Euroopa Liidu Teataja L 130/92, 17.05.2019. a.
8. Eesti Arhitektide Liit. Arhitekti kutse-eetika põhimõtted. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.arhliit.ee/avalikud\\_dokumendid/eetikakoodeks/](http://www.arhliit.ee/avalikud_dokumendid/eetikakoodeks/), 20.03.2020. a.
9. Eesti Arhitektide Liit. Eesti Arhitektuurivõistluste juhend 2008. Arvutivõrgus kättesaadav:

- <http://www.arhliit.ee/filer.php?ctype=article&id=23526&stype=files&sid=271>,  
11.03.2020. a
10. Eesti Arhitektide Liit. Eesti Arhitektuurivõistluste juhend 2013. Arvutivõrgus  
kättesaadav: <http://www.arhliit.ee/arhitektuurivoistlused/voistluste-juhend/>,  
18.02.2020. a.
11. Eesti Arhitektide Liidu eetikakoodeks.
12. Eesti Vabariigi põhiseadus RT 1992, 26, 349; RT I, 15.05.2015, 2.
13. Asjaõigusseadus RT I 1993, 39, 590; RT I, 29.06.2018, 7.
14. Autoriõiguse ja autoriõigusega kaasnevate õiguste seadus, 27.01.2015.  
Arvutivõrgus kättesaadav:  
[https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/autorioiguse\\_seaduse\\_eelnou\\_27.01.2015.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/autorioiguse_seaduse_eelnou_27.01.2015.pdf), 18.04.2020. a.
15. Autoriõiguse seadus RT I 1992, 49, 615; RT I, 27.11.2018, 3.
16. Ehitusseadustik RT I, 05.03.2015, 1; RT I, 01.02.2019, 5.
17. Karistuseseadustik RT I 2001, 61, 364; RT I, 28.02.2020, 5.
18. Majandus- ja kommunikatsiooniminister, „nõuded ehitusprojektile“, RT I 2010,  
67, 507, 17.09.2010 määrus nr 67.
19. Majandus- ja kommunikatsiooniminister, „nõuded ehitusprojektile“, RT I,  
18.07.2015, 7, 17.07.2015 määrus nr 97.
20. Muinsuskaitse seadus RT I, 2002, 27, 153; RT I, 13.03.2019, 62.
21. Planeerimisseadus RT I, 26.02.2015, 3; RT I, 12.12.2018, 16.
22. Tsiviilseadustiku üldosa seadus RT I 2002, 35, 216; RT I, 06.12.2018, 3.
23. Töölepingu seadus RT I 2009, 5, 35; RT I, 10.01.2019, 20.
24. Tööstusdisaini kaitse seadus RT I 1997, 87, 1466; RT I, 19.03.2019, 50.
25. Võlaõigusseadus RT I 2001, 81, 487; RT I, 22.03.2018, 4.
26. Võlaõigusseadus RT I 2001, 81, 487; RT I, 08.01.2020, 10.

## Kohtupraktika

1. Euroopa Kohtu 29. jaanuari 2008. a otsus kohtuasjas nr C-275/06, *Productores de Música de España (Promusicae) vs Telefónica de España SAU*, ECLI:EU:C:2008:54.
2. Euroopa Kohtu 24. novembri 2011. a otsus kohtuasjas nr C-70/10, *Scarlet Extended SA vs Société belge des auteurs, compositeurs et éditeurs SCRL (SABAM)*, ECLI:EU:C:2011:771.

3. Euroopa Kohtu 1. detsembri 2011. a otsus kohtuasjas nr C-145/10, *Eva-Maria Painer vs Standard VerlagsGmbH, Axel Springer AG, Süddeutsche Zeitung GmbH, Spiegel-Verlag Rudolf Augstein GmbH & Co KG, Verlag M. DuMont Schauberg Expedition der Kölnischen Zeitung GmbH & Co KG*, ECLI:EU:C:2011:798.
4. Euroopa Kohtu 17. märtsi 2016. a otsus kohtuasjas nr C-99/15, *Christian Liffers vs Producciones Mandarin SL, Mediaset España Comunicación SA*, ECLI:EU:C:2016:173.
5. Riigikohtu halduskolleegiumi 19.03.2002. a otsus haldusasjas nr 3-3-1-13-02.
6. Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 22.06.2000. a otsus asjas nr 3-4-1-7-2000.
7. Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 17.03.2012. a otsus asjas nr 3-4-1-25-11.
8. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus kohtuasjas nr 2-14-56641/69, 29.11.2017.
9. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 23.05.2003. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-39-03.
10. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 23.12.2003. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-152-03.
11. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 26.09.2006. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-53-06.
12. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 13.12.2006. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-124-06.
13. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20.06.2007. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-67-07.
14. Riigikohtu üldkogu 31.03.2011. a otsus asjas nr 3-3-1-69-09.

## **Lepingud**

1. Ahtme keskuse ehitustööde I etapp, Riigihangete registris viitenumbriga 220533, Hankelepingu projekt, Kohtla-Järve Linnavalitsus, avaldatud 06.03.2020.
2. Alla lihthanke piirmäära jääv hange, Maarja tn 4 linnaehitusliku arhitektuurse ja hoonestuse mahulise visiooni koostamine, Hankedokumendid, Riigi Kinnisvara AS, 2014.
3. Arhitektuuribüroo Pluss OÜ töölepingu põhi.
4. Erandmenetlus, „Eesti Vabariigi suursaatkonna Moskvast hoonekompleksi rekonstrueerimis- ja restaureerimistööde projekteerimine“, töövõtuleping.
5. Kari tn 13 administratiivhoone ehitamine, Riigihangete registris viitenumbriga 219799, Hankelepingu projekt, Tallinna Linnavaraamet, avaldatud 19.02.2020.

6. Mündi tn 49 jäätmehoidla hoone juurdeehituse ehitamine, Riigihangete registris viitenumbriga 219996, Hankelepingu projekt, SA Paide Haldus, avaldatud 26.02.2020.
7. Presidendi residentsi projekteerimistööd, Projekteerimistööde ja projekteerija autorijäreelvalve teostamise töövõtuleping, Riigi Kinnisvara AS, lepingu alus.